



CBS + **Geschäftsbericht**
2013

Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit 120 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 2013	5 - 12
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2013	13 - 15
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2013	16 - 27
Bericht des Aufsichtsrates	28/29
Liste der verstorbenen Mitglieder	30
Wohnungsbestand	31/32
Einladung	33

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2014

Christel Schulz
Kaufmännische Angestellte
Rostocker Str. 89
29225 Celle
Mitgl.-Nr. 6381
gewählt: 12.06.2013

Vorsitzende

Ingrid Meinecke
Pensionärin
Alter Bremer Weg 108
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 6455
gewählt: 12.06.2013

Schriftführerin

Dr. Andreas Kögler
Arzt
Gartenweg 2 b
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 6391
gewählt: 07.06.2012

*)

Werner Otto
Betriebswirt
Jänickestr. 5
29221 Celle
Mitgl.-Nr. 6214
gewählt: 07.06.2012

*)

Lutz Winkler
Ing. (grad.)
Oselohweg 7
29323 Wietze
Mitgl.-Nr. 6457
gewählt: 15.06.2011

*)
stellv. Schriftführer

Jürgen Zimmermann
Steuerfachwirt
Falladastr. 3
29221 Celle
Mitgl.-Nr. 6454
gewählt: 15.06.2011

stellv. Vorsitzender
verstorben am
24.07.2013

Vorstand

Stand: Mai 2014

Frank-Hartmut Kurfürst
Dipl.-Betriebswirt
Am Fuchsbau 17
29331 Lachendorf
Mitgl.-Nr. 6383
gewählt: 01.01.2011

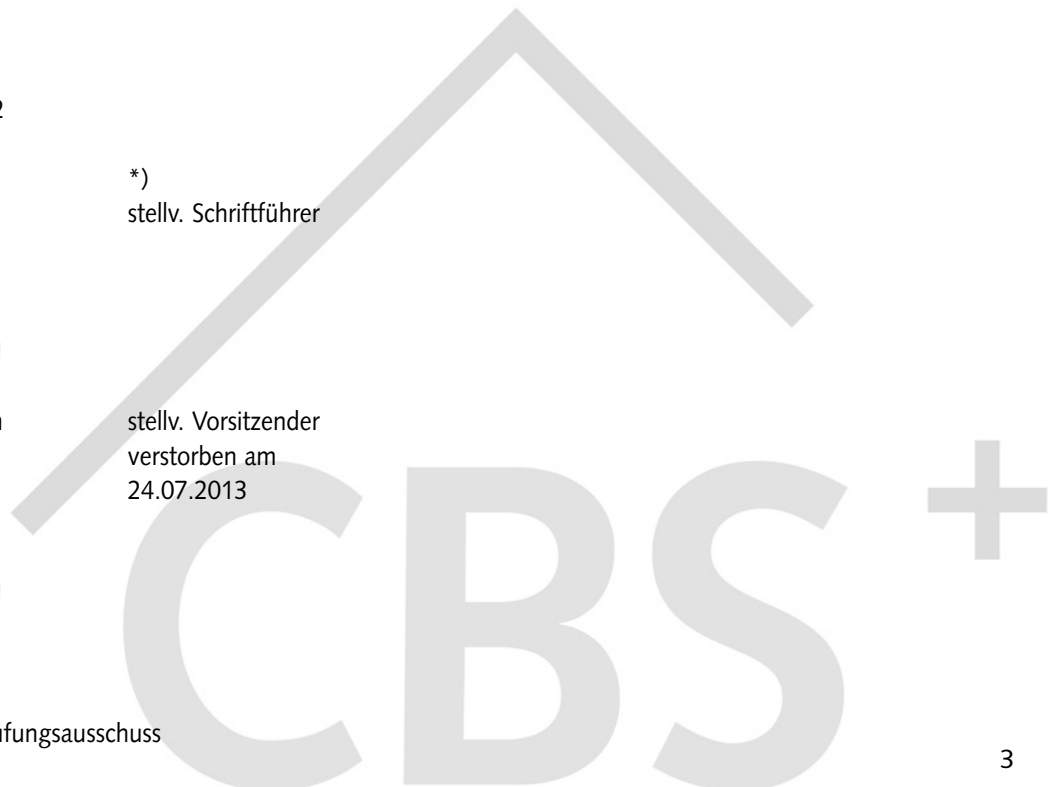
Vorsitzender

Fritz Stünkel
Geschäftsführer
Wittinger Str. 153 B
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 5648
gewählt: 05.12.2012

stellv. Vorsitzender

Erhard Domrich
Dipl.-Ing.
Waldschmiede 62
29225 Celle
Mitgl.-Nr. 6234
gewählt: 27.05.2009

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss





Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2013

Gründung: 24. April 1893

Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft

Eintragung: Genossenschaftsregister Nr. 100 003
beim Amtsgericht Lüneburg

Geschäftszweck: Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen
(Vermietungsgenossenschaft)

Anzahl Mitglieder: 1.310

Anzahl Wohnungen: 751 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten

Gesamtwohnfläche: ca. 44.000 qm

Bilanzsumme: 24.404.357,74 €

Genossenschaftsorgane: 3 Vorstandsmitglieder
5 Aufsichtsratsmitglieder

Mitarbeiter: ~9 (davon 3 Teilzeitbeschäftigte),
1 Auszubildender

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, 30061 Hannover

Genossenschaftsorgane: 3 Vorstandsmitglieder
5 Aufsichtsratsmitglieder

Mitarbeiter: ~9 (davon 2 Teilzeitbeschäftigte),
1 Auszubildender

Anschrift: Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle

Telefon: 05141/88880-0, Fax: 05141/88880-20



Bericht über das Geschäftsjahr 2013



Allgemeine Informationen

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeder bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 weiter gewachsen – allerdings mit geringer Dynamik. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,4 Prozent höher als im Vorjahr. 2012 war die Wirtschaft noch um 0,7 Prozent gewachsen, 2011 sogar um 3,3 Prozent. Der jüngste Wert liegt sehr deutlich unter dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre von 1,2 Prozent. Experten führen das auf die schwierige Lage, insbesondere im europäischen Umfeld zurück.

Wichtigster Wachstumsmotor blieb 2013 der Konsum: Die Verbraucher gaben 0,9 Prozent mehr Geld aus, beim Staat lag das Plus bei 1,1 Prozent. Das verfügbare Haushaltseinkommen stieg um 2,1 Prozent, die Sparquote sank vor dem Hintergrund niedriger Zinsen von 10,3 auf 10,0 Prozent.

Im Übrigen: Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft am Bruttoinlandsprodukt beträgt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 12,2 Prozent.

Das Bruttoinlandsprodukt wird auch in diesem Jahr trotz der Krise im Euroraum wachsen. Allerdings sind viele Marktbeobachter noch zurückhaltend mit Prognosen. Zugleich gehen die ersten Festlegungen noch weit auseinander. Die Unsicherheit ist offenbar groß. Insgesamt wird eher eine moderate Aufwärtsbewegung erwartet. Die Bundesbank sagt einen Aufschwung voraus und rechnet mit einem Wachstum von 1,7 Prozent, das sich 2015 auf 2,0 Prozent beschleunigen soll. Die



Fortsetzung von Seite 5

Berenberg Bank hält sogar schon 2014 ein Plus von 2,2 Prozent für möglich. Die Wirtschaftsberatung Ernst & Young ist zurückhaltender und rechnet für 2014 und 2015 mit einem Wachstum von jeweils 1,7 Prozent.

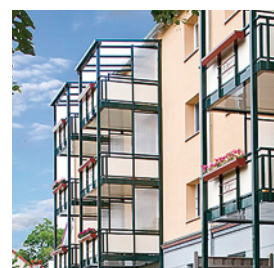
Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit hat sich die Jahresteuersatzrate trotz der starken Binnennachfrage im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich 2013 spürbar um 4,4 Prozent gegenüber 2012. Energie wurde um 1,4 Prozent gegenüber 2012 teurer. In den Vorjahren waren deutlich höhere Jahresteuersatzungen ermittelt worden. Die Preisentwicklung der einzelnen Energieprodukte fiel 2013 unterschiedlich aus: So standen dem Preisanstieg bei Strom (+ 11,9 %) vor allem infolge der Erhöhung der EEG-Umlage fallende Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %) und Kraftstoffe (- 3,4 %) gegenüber.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2013 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Im Jahres-

durchschnitt 2013 betrug die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit registrierten Arbeitslosen nach Definition des Sozialgesetzbuches (SGB) rund 2,95 Millionen. Das waren 53.000 mehr registrierte Arbeitslose (+ 1,8 %) als im Vorjahreszeitraum. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, stieg von 6,8 Prozent im Jahr 2012 auf 6,9 Prozent im Jahr 2013.

Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,8 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren etwa 300.000 Personen (+ 0,6 %) mehr als ein Jahr zuvor. Zum siebten Mal in Folge hat damit die Erwerbstätigenzahl zugenommen.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres 2012. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort. Die LBS erwartet für das Gesamtjahr 2013 rund 250.000 Baugenehmigungen. Besonders stark stieg in den ersten drei Quartalen die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,1%) sowie in Zweifamilienhäusern (+14,2 %). Die Genehmigungen von Einfamilienhäusern nahmen nur leicht zu (+1,0 %).





Fortsetzung von Seite 6

Diese Entwicklungen bestätigen, trotz gefallener Preise für leichtes Heizöl und aktuell noch stabilen Gaspreisen, den „Kurs“ der CBS, in Zukunft vermehrt auf erneuerbare Energien zu bauen und die Wohnanlagen mit neuen Technologien auszustatten, um für die Wohnungsnutzer der Genossenschaft langfristig eine ökologisch und preislich attraktive Energieversorgung in diesem Bereich zu schaffen.

Die Einschätzung zukünftiger Anforderungen an unser Portfolio hat sich im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert und bestätigt unsere genossenschaftsintern aufgestellten Thesen:

- 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

Zusätzlich zu diesen bereits formulierten Zielvorgaben wird das Anbieten und Umsetzen innovativer Wohnformen und Wohnthemen für unterschiedlichste Alters- und Interessengruppen weiterhin verfolgt.



Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2013 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2012 dargestellt:

Aktivseite	2013 EURO	2012 EURO	Differenz EURO	% EURO
Anlagevermögen	21.827.642,27	22.149.023,32	-321.381,05	-1,45
Umlaufvermögen und RAP	2.576.715,47	1.106.854,49	1.469.860,98	132,80
	24.404.357,74	23.255.877,81	1.148.479,93	4,94
Passivseite	2013 EURO	2012 EURO	Differenz EURO	% EURO
Eigenkapital	10.001.103,50	8.336.719,67	1.664.383,83	19,96
Rückstellungen	69.375,00	111.384,00	-42.009,00	-37,72
Verbindlichkeiten und RAP	14.333.879,24	14.807.774,14	-473.894,90	-3,20
	24.404.357,74	23.255.877,81	1.148.479,93	4,94



Fortsetzung von Seite 7

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2010 aus nachfolgender Tabelle:

	2013 EURO	2012 EURO	2011 EURO	2010 EURO
Jahresüberschuss	313.852,43	367.852,24	243.553,97	
Jahresfehlbetrag				82.412,14
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00	150.000,00
Zuweisung zur gesetzl. Rücklage	32.900,00	37.000,00	24.400,00	0,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	200.000,00	257.000,00	150.000,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	80.952,43	73.852,24	69.153,97	67.587,86

Das wesentliche Geschäftsfeld der Genossenschaft ist die Verwaltung und Vermietung genossenschaftseigener Wohnungen. Besonderes Augenmerk ist auf das Leerstandsrisiko und die Bestandserhaltung und Modernisierung der Wohnungen zu legen.

Durch den Verkauf des Hauses Fuhrberger Str. 62/64 hat sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft weiter verringert. Das freie Baugrundstück hinter den Häusern Fuhrberger Str. 46 – 68 wurde an den Landkreis Celle veräußert, um den Bau der Paul-Klee-Schule zu ermöglichen. Die daraus erzielten Verkaufserlöse werden in geplante Baumaßnahmen investiert.

Die Genossenschaft sieht ihren Handlungsbedarf nach wie vor in der Bestandserhaltung und Optimierung des Wohnungsbestandes. Neubaumaßnahmen sind kurzfristig weiterhin nicht geplant.

Um den Mitgliedern der Genossenschaft weiterhin ein angemessenes Preis-/ Leistungsverhältnis bieten zu können, wurden Mieterhöhungen bei Steigerung des Wohnstandards oder bei energetischen Sanierungen durchgeführt. Im Jahr 2013 wurden turnusmäßig keine Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach BGB durchgeführt.

Der Leerstand von insgesamt 15,31 % beinhaltet 3,99 % die modernisierungsbedingt sind, 3,99 % sind dem Mieterwechsel geschuldet, 1,74 % sind zum Verkauf bestimmt und 5,59 % sind zum Rückbau vorgesehen. Durch den Rückbau, den Verkauf, sowie unsere Wohnungsmodernisierungskampagne im Jahr 2014 wird sich der Leerstand nahezu halbieren, mit ebenfalls entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Erlösschmälerungen.



Fortsetzung von Seite 8

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2011 bis 2012 wie folgt:

	2013	2012	2011
Erlösschmälerungen			
Sollmieten (T €)	232	202	183

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2013 belief sich auf 503.474,77 €.

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

	2013	2012	2011	2010
Modernisierungsaufwand (T €)	107.719,17	570.016,58	327.408,90	667.094,32

Unsere Mitgliederwerbeaktion am Ende des Jahres 2013 hat durch die gezeichneten Geschäftsanteile zu einer deutlichen Eigenkapitalaufstockung geführt. 94 neue

Mitglieder konnten mit 5.073 Geschäftsanteilen (1.263.250,00 Euro) für die Genossenschaft gewonnen werden.

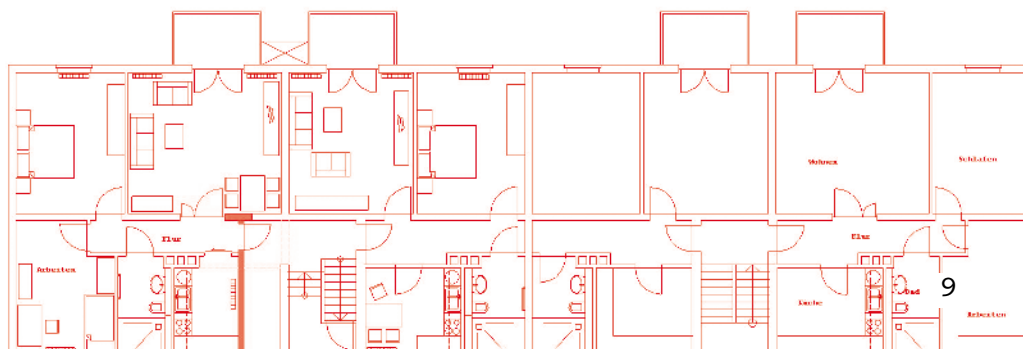


Cashflow

	2013	2012	2011	2010
Cashflow				
Jahresergebnis	313.852,43	367.852,24	243.553,97	-82.412,14
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	736.014,30	616.619,25	541.296,33	543.673,03
Cashflow	1.049.866,73	984.471,49	784.850,30	461.260,89

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

derzeit nicht ab. Die Genossenschaft setzt verstärkt in die Wohnungsmodernisierung der leerstehenden Wohnungen, um eine Steigerung der Sollmieten zu erreichen.





Fortsetzung von Seite 9

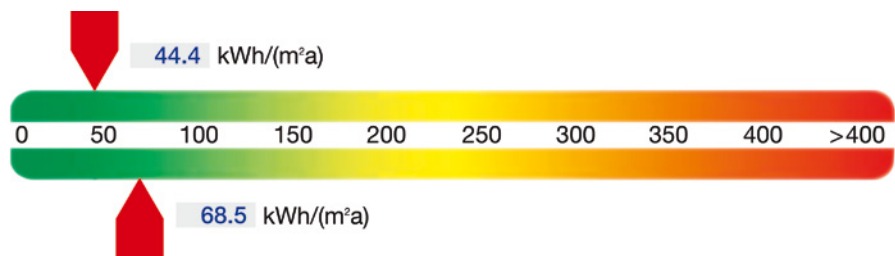
Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Die Investitionen bei Wohnungsinstandhaltungen halten den Beitrag zur Konjunktur im regionalen Handwerk weiterhin auf stabilem Niveau.

Die aktuellen Einwohnerzahlen für den Bereich Celle sind leicht rückläufig. Die Prognosen deuten weiterhin einen leichten Rückgang an. Der regionale Arbeitsmarkt hat sich weiter leicht entspannt.

Die regionalen Rahmenbedingungen bestätigen das Konzept der CBS, Wohnungen für die älter werdenden Menschen anzupassen. Die Schaffung neuer Wohnkonzepte für Singles, junge Paare und Familien sind in den nächsten Jahren im Fokus der Genossenschaft. 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 ausbauen.



Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

Im Jahr 2013 wurde ein moderater Modernisierungsaufwand betrieben, um die Eigenkapitalstruktur der Genossenschaft zu stärken. Planungsarbeiten und die Fertigstellung begonnener Maßnahmen standen im Berichtsjahr im Vordergrund.

Fertigstellung Münzstr. 19/20: Energetische Modernisierung, Anbau Balkone/ Terrassen, Außenanlagen

Planung Hattendorffstr. 6-8 (Verwaltung ASB und barrierefreie Wohnungen)

Bauantragsplanung Hattendorffstr. 15/16 (Wohnen für Alleinerziehende)

Bestandsaufnahme Hattendorffstr. 122 - 129 für Bauantragsplanung zur Modernisierungsmaßnahme und Ausbau des Dachgeschosses mit 8 Wohnungen

4 Wohnungen komplett modernisiert (107.719,17 €).

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2013 übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an (503.474,77 €).

Vermietungssituation/ Mitgliederentwicklung

Die Leerstandquote im Jahr 2013 ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen und lag bei 15,31 %. Insbesondere die für den Rückbau vorgesehenen Wohnungen, Wohnungen zum Verkauf und zur Modernisierung sind die wesentlichen Faktoren für den Leerstand. Im Branchenvergleich liegt der Leerstand der CBS in einem oberen marktüblichen Bereich. Im Jahr 2014 wird sich die Leerstandquote aufgrund der geplanten Maßnahmen deutlich verringern, erwartet wird eine Halbierung.

Die Nutzungsentgelte wurden 2013 bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht, blieben aber unter den marktüblichen Preisen. Die Mietnebenkosten – Betriebs- und Heizkosten – blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil. Doch langfristig bleibt die Tendenz hier steigend.



Fortsetzung von Seite 10

Zum Jahresende betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 2.386.695,12 Euro, damit haben sich die Guthaben um 1.398.981,75 Euro erhöht.

Die Anzahl der Mitglieder stieg mit 161 Mitgliederzugängen und 74 Abgängen um 87 Mitglieder von 1.223 auf 1.310.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2013	2012	2011	2010
Wohnungen	62	75	59	67
Garagen	16	23	16	16
Stellplätze	1	3	0	1
Gewerbe	0	0	0	0



Betriebsorganisation und Verwaltung

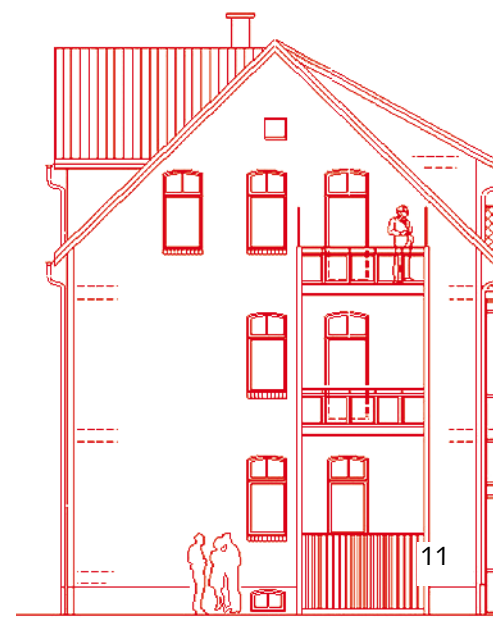
Ende 2013 waren für die Genossenschaft weiterhin zwei Ganztagskräfte, zwei Teilzeitkräfte, ein Auszubildender, der Geschäftsführer, zwei Aushilfen und zwei technische Mitarbeiter tätig. Eine Mitarbeiterin befand sich in der passiven Phase der Altersteilzeit. Der Vorstand bestand aus drei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer und einer Teilzeitkraft. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Personen.

Ausblick auf das Jahr 2014

2014 wird für die Genossenschaft ein ereignisreiches Jahr.

Mit dem Ende des Jahres 2013 beschlossenen Strategiewechsel im „Projekt Hattendorffstraße“ hat in der Planung zur Modernisierung des Straßenzuges ein neues Denken Einzug gehalten. Statt der Grundmodernisierung der Gebäude Hattendorffstr. 6-12, wird ein Rückbau dieser Wohnanlagen durchgeführt und das entstehende Gelände zur Nutzung mit „Urban Gardening“ (Schrebergärten) und zusätzlichen Parkflächen hergerichtet.

Das Gebäude Hattendorffstr. 122-129 wird umfassend modernisiert. Folgende Maßnahmen sind hierzu geplant: Einbau von 4 Aufzugsanlagen, Austausch von 24 Gasetagenheizungen gegen eine Holzpellettsammelheizung, Wärmedämmung an Fassaden



Fortsetzung von Seite 11

und Kellerdecke, Fensteraustausch, Errichtung von Balkon- und Terrassenanlagen und Neugestaltung der Außenanlagen und Eingangsbereiche mit neuen Glasvordächern. Zusätzlich zu den 24 vorhandenen Wohnungen werden 8 neue Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut.

Nach Durchführung der angeführten Maßnahmen wird die Hattendorffstraße im Frühjahr 2015 vom Heeseplatz bis zur Sophie-Dorotheen-Straße beiderseitig in einem neuen Gesicht mit frischen Farben erscheinen.

Planungen zur Grundmodernisierung und Neugestaltung für die Wohnanlage Wittinger Str. 107 - 121.

Neugestaltung der Straßenfassade mit Vorgarten und Zaun in der Münzstr. 26/27.

Verkauf des Hauses Fuhrberger Str. 48, Erwerb des Hauses Hattendorffstr. 130.

Einrichtung eines Wohnstudios in der Gewerbeeinheit Lauensteinstr. 22.

Wohnungsmodernisierungen

Allgemeine Instandhaltung

Celle, Mai 2014

Der Vorstand

F.-H. Kurfürst

F. Stünkel

E. Domrich



Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
2013

Gewinn- und Verlustrech
2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen								
II.	Sachanlagen								
1.	Grundstücke mit Wohnbauten								
2.	Grundstücke mit anderen Bauten								
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung								
4.	Bauvorbereitungskosten								
III.	Finanzanlagen								
	Andere Finanzanlagen								

B. UMLAUFVERMÖGEN

I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte								
1.	Unfertige Leistungen								
2.	Andere Vorräte								
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1.	Forderungen aus Vermietung								
2.	Sonstige Vermögensgegenstände								

III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben								
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten								
2.	Bausparguthaben								

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1.	Geldbeschaffungskosten								
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten								

	€	€	€	Vorjahr	€	€	€	PASSIVA
				Vorjahr				Vorjahr
								€

A.	EIGENKAPITAL							
I.	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			15.642,52				
1.	der verbleibenden Mitglieder					58.252,72		49.424,86
2.	aus gekündigten Geschäftsanteilen			21.608.709,20		2.386.695,12		987.713,37
3.	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 18.302,16 (Vorjahr: € 11.361,77)			380.042,92		0,00		19.500,00
				63.171,57				
				81.007,11				
				21.814.312,31				
II.	Ergebnisrücklagen							
1.	Gesetzliche Rücklage							
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 32.900,00(Vorjahr: € 37.000,00)			450,00				1.000.100,00
2.	Baureinerungsrücklage							
	davon im Geschäftsjahr eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 257.000,00)			22.149.023,32				3.797.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen							
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 36.074,03 (Vorjahr: € 32.160,32)							2.409.129,20

III.	Bilanzgewinn							
1.	Jahresüberschuss			770.079,01				367.852,24
3.	Einstellung in Ergebnisrücklagen			3.479,21				294.000,00
								8.336.719,67

B. RÜCKSTELLUNGEN

	Sonstige Rückstellungen							
								111.384,00

C. VERBINDLICHKEITEN

1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern							
3.	Erhaltene Anzahlungen			164.044,58				10.924.592,43
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung			32.418,57				2.462.119,59
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							884.943,29
6.	Sonstige Verbindlichkeiten							13.184,85
	davon aus Steuern: € 6.548,13 (Vorjahr: € 10.255,67)							374.791,20
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.024,70 (Vorjahr: € 2.401,65)							138.618,20
				26.390,71				
								14.798.249,56

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

								9.524,58
								23.255.877,81

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	€	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.186.695,41	3.060.955,45
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.279,52	21.884,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		93.326,38	88.624,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		474.110,53	385.553,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.300.872,49</u>	<u>1.196.510,90</u>
Rohergebnis		2.460.539,35	2.360.507,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	490.732,08		468.566,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 12.610,31 (Vorjahr: € 12.642,92)	100.381,42		98.726,11
		<u>591.113,50</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		736.014,30	616.619,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		265.040,52	236.695,76
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		531,80	390,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Abzinsung € 1.693,00 (Vorjahr: € 3.115,00)		<u>462.711,73</u>	<u>483.587,29</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		406.215,85	456.726,76
13. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,62	-0,50
14. Sonstige Steuern		<u>92.362,80</u>	<u>88.875,02</u>
15. Jahresüberschuss		313.852,43	367.852,24
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>232.900,00</u>	<u>294.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>80.952,43</u></u>	<u><u>73.852,24</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde entsprechend den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vollständig vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit wurde nicht durchbrochen. Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Umfassende Modernisierungen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die verbleibende Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Die Herstellungskosten wurden auf der Basis der Einzelkosten und angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt.

Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 93.326,38 (Vorjahr: € 88.624,18) aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen werden linear unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV Anwenderprogramme) werden über eine Nutzungsdauer von drei oder vier Jahren abgeschrieben.
- Grundstücke mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bis 95 Jahren abgeschrieben. Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2006 wird nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer für die betreffenden Gebäude von einer neuen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.
- Grundstücke mit anderen Bauten werden linear mit 4 % p. a. bzw. nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren bilanziert. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände wurden bis einschließlich des Geschäftsjahres 2007 bei entsprechender Ausübung des Wahlrechtes im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2008 werden geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 150,00 in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 150,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten sowie andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Heizöl- und Pelletbestände) unter Anwendung der Durchschnittsmethode vorgenommen wurde.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen auf Forderungen bzw. durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen zu Forderungen Rechnung getragen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

In Höhe der Differenzen aus Auszahlungs- und Rückzahlungsbeträgen von Darlehen erfolgte eine aktive Abgrenzung in Form eines Disagios (Geldbeschaffungskosten). Die Auflösung erfolgte ratierlich entsprechend der vereinbarten Zinsbindung. Unter dem Posten „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ werden übrige Ausgaben ausgewiesen, die vor dem Abschlusstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe der Beträge, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind, unter Anwendung des § 249 HGB gebildet. Der Ansatz erfolgte in Höhe des Erfüllungsbetrages. Künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden in die Bewertung einbezogen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten weist Einnahmen aus, die vor dem Abschlusstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens nach den einzelnen Bilanzposten sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2013 sind im Anlagenspiegel auf Seite 21 dieses Anhangs dargestellt.

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

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.

Das Geschäftsguthaben beträgt € 2.444.947,84 (Vorjahr: € 1.056.638,23).

Rücklagenspiegel

	Stand 31.12.2012 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme/Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2013 €
Gesetzliche Rücklage	1.000.100,00 (963.100,00)	0,00 (0,00)	32.900,00 (37.000,00)	1.033.000,00 (1.000.100,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.797.000,00 (3.540.000,00)	0,00 (0,00)	200.000,00 (257.000,00)	3.997.000,00 (3.797.000,00)
Freie Rücklage	2.229.129,20 (2.196.968,88)	36.074,03 (32.160,32)	0,00 (0,00)	2.265.203,23 (2.229.129,20)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.206.229,20 (6.880.068,88)	36.074,03 (32.160,32)	232.900,00 (294.000,00)	7.475.203,23 (7.206.229,20)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2013 ergibt sich wie folgt:

Jahresüberschuss 2013	313.852,43
abzüglich Einstellung in die gesetzliche Rücklage	32.900,00
abzüglich Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	200.000,00
	80.952,43

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
• Altersteilzeitverpflichtungen	9.422,00	45.650,00
• Urlaubsansprüche	16.595,00	23.073,00
• Prüfung Jahresabschluss	18.000,00	18.000,00
• Aufbewahrungskosten (Archivierung)	9.500,00	9.500,00
• Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
• Berufsgenossenschaftsbeiträge	2.500,00	2.300,00
• Jubiläumszuwendungen	2.358,00	1.961,00
• Steuerberatung	2.000,00	1.900,00
	<u>69.375,00</u>	<u>111.384,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 4.401,82 (Vorjahr: € 4.537,10) aufgelaufene Darlehenszinsen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2013 ist im beigefügten Verbindlichkeitspiegel, Seite 22/23 dargestellt.

Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						Abschreibungen/ Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
	Stand am 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2013 €	Stand am 31.12.2013 €		Stand am 31.12.2012 €		
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	76.376,18	5.587,58	0,00	0,00	81.963,76	69.083,80	12.879,96	15.642,52	8.350,14	
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	76.376,18	5.587,58	0,00	0,00	81.963,76	69.083,80	12.879,96	15.642,52	8.350,14	
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	31.774.966,53	320.039,16	27.578,44	0,00	32.067.427,25	10.683.491,14	21.383.936,11	21.608.709,20	543.030,03	
Grundstücke mit anderen Bauten	855.316,14	0,00	0,00	0,00	855.316,14	492.534,07	362.782,07	380.042,92	17.260,85	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.411,89	1.739,89	3.545,40	0,00	188.606,38	141.274,66	47.331,72	63.171,57	17.579,74	
Bauvorbereitungskosten	81.007,11	89.048,84	149.793,54	0,00	20.262,41	0,00	20.262,41	81.007,11	149.793,54	
Sachanlagen, insgesamt	32.901.701,67	410.827,89	180.917,38	0,00	33.131.612,18	11.317.299,87	21.814.312,31	22.132.930,80	727.664,16	

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/ Tilgungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen/ Tilgungen des Geschäftsjahres €
	Stand am 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2013 €		Stand am 31.12.2013 €	Stand am 31.12.2012 €	
Sachanlagen, insgesamt	32.901.701,67	410.827,89	180.917,38	0,00	33.131.612,18	11.317.299,87	21.814.312,31	22.132.930,80	727.664,16
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	450,00	450,00	0,00
Finanzanlagen, insgesamt	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	450,00	450,00	0,00
Anlagevermögen, insgesamt	32.978.527,85	416.415,47	180.917,38	0,00	33.214.025,94	11.386.383,67	21.827.642,27	22.149.023,32	736.014,30

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag		davon mit einer Restlaufzeit						davon gesichert €	Art der Sicherung	
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr			1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €			
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	10.863.898,31	10.924.592,43	462.272,35	757.611,71	1.978.332,36	1.743.687,12	8.423.293,60	8.423.293,60	10.863.898,31	GPR	
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.360.489,61	2.462.119,59	101.629,98	93.642,82	414.909,83	421.260,97	1.843.949,80	1.947.215,80	2.360.489,61	GPR	
3. Erhaltene Anzahlungen	829.645,42	884.943,29	829.645,42	884.943,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.921,55	13.184,85	11.921,55	13.184,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.916,44	374.791,20	129.649,44	370.524,20	4.267,00	4.267,00	0,00	0,00	0,00		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	123.783,38	138.618,20	114.210,22	127.993,66	9.573,16	10.624,54	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten, insgesamt	14.323.654,71	14.798.249,56	1.649.328,96	2.247.900,53	2.407.082,35	2.179.839,63	10.267.243,40	10.370.509,40	13.224.387,92		

GPR = Grundpfandrecht

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
• dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	457.345,95	336.023,04
• früheren Jahren	4.331,73	1.385,29
• der Ausbuchung/Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	1.676,24	1.915,20
• der Herabsetzung von Wertberichtigungen zu Forderungen	583,44	2.962,57
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	149.793,54	36.301,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	26.770,02	-8.756,28
Kosten der Jahresabschlussprüfung und -erstellung, Vorjahre	251,03	-1.459,26
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	0,00	-6.127,99

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 1.693,00 (Vorjahr: € 3.115,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

D. Sonstige Angaben

Personal

Die Genossenschaft beschäftigte in 2013 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Seit August 2011 wird ein Auszubildender beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

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.

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.

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:

Frank Harmut Kurfürst	Dipl.-Betriebswirt	Vorsitzender
Fritz Stünkel	Dipl.-Ing.	Stellvertretender Vorsitzender
Erhard Domrich	Dipl.-Ing.	

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

D. Sonstige Angaben

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Christel Schulz	Kfm. Angestellte	Vorsitzende
Jürgen Zimmermann	Steuerfachwirt	stellvertr. Vorsitzender (verstorben am 24.07.2013)
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Werner Otto	Betriebswirt	
Ingrid Meinecke	Pensionärin	
Lutz Winkler	Ing. (grad.)	

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben (€ 3.000,00 / Vorjahr: € 2.250,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

01.01.2013	1.223
Zugang	161
Abgang	<u>74</u>
31.12.2013	<u>1.310</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.398.981,80 auf € 2.386.695,12 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresüberschuss von	313.852,43
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	<u>232.900,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	80.952,43
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am	
01.01.2013 von € 986.963,37	39.478,54
und Einstellung in die freie Rücklage	41.473,89.

Celle, 11. April 2014

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig durch die Überlassung der Protokolle sämtlicher Vorstandssitzungen und durch ergänzende mündliche Berichte des Vorstandes in gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsführung, Geschäftsentwicklung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, sowie über sonstige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet. Die beabsichtigte Geschäftspolitik und grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung wurden eingehend und ausführlich beraten. Der Aufsichtsrat trat 2013 zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, sowie einer eigenen Sitzung zusammen. Er fasste im Berichtszeitraum die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung notwendigen, ihm obliegenden Beschlüsse. Mit dem Vorstand wurde die Wirtschaftsplanung 2013 und die damit verbundene zukunftsweisende Planung bezüglich der Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Unternehmens beraten und beschlossen. Weiterhin wurde der Vorstand in seiner übrigen Geschäftsführung regelmäßig überwacht und durch Beratung gefördert.



Der Jahresabschluss 2013, sowie der Geschäftsbericht des Vorstandes, in dem die notwendigen Daten und Angaben enthalten sind, wurden überprüft. Sie vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild über die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Neben den Darstellungen zur allgemeinen Entwicklung und den Aktivitäten im abgelaufenen Geschäftsjahr vermittelt der Geschäftsbericht Hinweise auf die künftige Entwicklung, Unternehmensplanung, Geschäftspolitik und Risiken. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss und stellt ihn in der vorgelegten Form fest. Er legt der Mitgliederversammlung den festgelegten Jahresabschluss zur Genehmigung vor.

Der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (VdW), Hannover, nahm die gesetzliche Prüfung der Buchführung, des Jahresabschlusses, des Geschäftsberichtes und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung per 31.12.2012 vor und erteilte der Genossenschaft die Prüfbescheinigung gemäß § 59 GenG.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2013 stimmt der Aufsichtsrat zu. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, über die Gewinnverwendung vorschlagsgemäß zu beschließen.

Mit der Mitgliederversammlung 2014 endet satzungsgemäß die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Lutz Winkler. Er stellt sich zur Wiederwahl. Da Herr Jürgen Zimmermann im Juli 2013 verstarb, ist die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes erforderlich.

Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt in seiner Sitzung am 11.06.2014.

Den Aufsichtsrat beschäftigt jedoch nicht nur das aktuelle Geschäft der Genossenschaft, sondern auch die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung im In- und Ausland, die auch auf die Wohnungswirtschaft vielfältigen Einfluss nimmt.



Bericht des Aufsichtsrates

Ein Ansteigen der Kosten für Energie, Gebäudesanierung und Erhaltung und der damit verbundenen Anforderungen an die CBS, ist auch weiterhin zu erwarten. Um das solide finanzielle Fundament der Genossenschaft zu erhalten und zu stärken, sind alle gefordert. Die Genossenschaft selbst, sowie deren Mitgliedschaft.

Die Erhöhung der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile ist sehr gut aufgenommen worden, sodass die Mitgliederzahl und die Summe der gezeichneten Anteile erfreulich angestiegen ist. So wurde zum einen ein nicht geringer Überschuss erwirtschaftet und zum anderen kann auch wieder eine unveränderte Dividende von 4% ausgeschüttet werden.

Nach Abzug der Dividende wird der Überschuss in die Rücklagen der Genossenschaft einfließen. Dadurch ist es möglich, etwa ein Drittel der Gesamtkosten für die Baumaßnahme Hattendorffstraße durch Eigenkapital abzudecken und die Mieten deshalb auch künftig auf einem sozial verträglichen Niveau zu halten.

Die immer noch sehr niedrigen Zinsen am Geldmarkt ermöglichen es der Celler Bau- und Sparverein e.G. außerdem, die zusätzlich nötigen Bau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im geplanten Rahmen vorzunehmen, wobei auch ein besonderes Augenmerk auf einer altersgerechten Ausgestaltung unserer Wohnungen liegen wird.

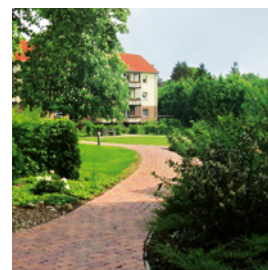
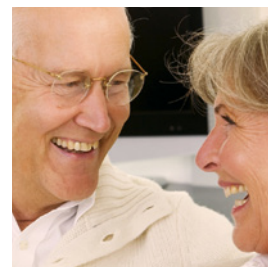
Gleichwohl wird die CBS zukünftig darauf achten müssen, dass die Summe der gezeichneten Anteile in einem wirtschaftlichen Rahmen bleibt, da eine zu hohe Anzahl die Höhe der bisherigen Dividendenausschüttung gefährden könnte. Um dies zu vermeiden, wird der Aufsichtsrat die Mitgliederversammlung bitten, einer diesbezüglichen Satzungsänderung zuzustimmen.

Damit Erträge und Investitionen, sowie die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit der Genossenschaft nicht nur erhalten bleiben, sondern möglichst weiter wachsen, wird der Aufsichtsrat die vielfältigen Aufgaben von Vorstand und Verwaltung auch weiterhin sorgfältig und gewissenhaft prüfen und begleiten.

Celle, im Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Christel Schulz
Aufsichtsratsvorsitzende





Folgende Mitglieder sind 2013 verstorben:

Mitglieds – Nr.:	Name:
1696	Günter Fricke
1970	Gerhard Frommherz
2232	Ingeburg Horstmann
3177	Günter Döring
3926	Waldemar Wisniewski
4990	Ingo Reinhardt
5030	Dieter Kraska
5466	Hans-Jürgen Jehle
5724	Helmut Alps
5732	Paul Hiersemann
6286	Liesbeth Osterloh
6311	Veronika Wenner
6375	Margaretha Ratuschny
6454	Jürgen Zimmermann
6879	Heide Wöhler

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2013

	Lage	Baujahr	Häuser	WE	Gewerbe	GA
1	Witzlebenstr. 38 - 48	1966	6	36	0	4
2	Welfenallee 84 - 88, Rostocker Str. 1/3	1963	5	39	1	4
3	Welfenallee 47/49	1961	2	20		4
4	Schulzestr. 5/Echtestr. 1, 3, 5	1956	4	25		4
5	Echtestr. 2 - 4	1960	2	15		4
6	Schulzestr. 7	1960	1	6		4
7	Sophie-Dorotheen-Str. 19	1959	1	6		4
8	Sophie-Dorotheen-Str. 20	1959	1	6		4
9	Lauensteinstr. 22 A	1959	1	6		3
10	Lauensteinstr. 22	1938	1	4		3
11	Lauensteinstr. 22 - Laden	1938	1	0	1	3
12	Hattendorffstr. 112 - 114	1938	3	13		3
13	Hattendorffstr. 115/116	1938	2	12		3
14	Hattendorffstr. 117/118	1938	2	12		3
15	Hattendorffstr. 119/ 120	1937	2	12		3
16	Hattendorffstr. 121	1935/36	1	6		3
17	Hattendorffstr. 122 - 129	1930	8	24		3
20	Hattendorffstr. 4/5	2007	2	6	1	6
21	Hattendorffstr. 6/7	1910	2	12		3
22	Hattendorffstr. 8	1910	1	6		3
23	Hattendorffstr. 9/10	1910	2	12		
24	Hattendorffstr. 11/12	1910	2	12		
25	Hattendorffstr. 13	1910	1	1	1	2
26	Hattendorffstr. 14	2006	1	6		4
27	Hattendorffstr. 15/16	1910	2	12		3
28	Fuhrberger Str. 48	1899	1	2		2
34	Fuhrberger Str. 95/95 A	1995	2	12		6
35	Fuhrberger Str. 86/88, Wittestr. 2 - 6	1928/29 4A: 1954	6	23		2
36	Fuhrberger Str. 90	1953/ 54	1	6	0	3
37	Wittestr. 1 - 1 C	1953/ 54	4	20	1	3
38	Wiesenstr. 6/7	1897	2	4		3
39	Wiesenstr. 8/9	1897	2	4		3
40	Kronestr. 2	1906	1	6		3
41	Kronestr. 3	1906	1	5		3
42	Kronestr. 4	1906	1	4		3
43	Kronestr. 5	1906	1	6		3
44	Kronestr. 6	1906	1	5		3
45	Kronestr- 7, 8, 8 A	2000	3	12		4
46	Kronestr. 9, 10, 10 A	1998	3	12		4
47	Kolberger Weg 16 /18	1959	2	12		3
48	Harburger Str. 38/40	1970	2	16		4
49	Georg-Wilhelm-Str. 15/17	1971	2	32		4
50	Münzstr. 2 - 3 B (Altenwhg.)	1969	7	28		3
51	Münzstr. 19/20	1970	2	12		4
52	Münzstr. 21 - 23	1965	3	18		4
53	Münzstr. 24 - 25	1965	2	12		4
54	Münzstr. 26 /27	1973	2	12		4
55	Wittinger Str. 107/109	1950/ 51	2	12		3
56	Wittinger Str. 111/113	1950/ 51	2	12		3
57	Wittinger Str. 115/117	1950/ 51	2	12		3
58	Wittinger Str. 119/121	1950/ 51	2	12		3
61	Blumläger Kirchweg 6	1975	1	9		6
62	Blumläger Kirchweg 7 (Altenwhg.)	1990	1	8		3/6
63	Jänickestr. 5 (7 Altenwhg.) Blumläger Kirchweg 20	1985	2	17		3/6



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2013

	Lage	Baujahr	Häuser	WE	Gewerbe	GA
64	St.-Georg-Str. 46 - 51 Bluml. Kirchweg 2 - 4 (30 Altenwhg.) Am Alten Apothekergarten 1 + 3	1977/ 79	10	74		3/6
65	Hattendorffstr. 1 - 3	2008	2	20	1	3/6
67	Harburger Str. 42	1970	2	1	1	0
70	Hattendorffstr. 131	1912	1	3	0	3
	Summe		133	751	6	

Garagenbestand

Stand: 31.12.2013

	Lage	Baujahr	Anzahl
100/ 999	Witzlebenstr.	1970	18
101/ 999	Rostocker Str.	1963	14
102/ 999	Welfenallee 49	1972	7
103/ 999	Schulzestr. 7/Welfenallee 47	1972	3
104/ 999	Schulzestr. 7/Echtestr. 2	1961	4
105/ 999	Echtestr. 5	1969	6
106/ 999	Hattendorffsgarten	1971	16
107/ 999	Hattendorffstr. 7/8	1969	13
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	11
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	4
119/ 999	Hattendorffstr. 129		1
	Summe		201



Einladung

zur

Mitgliederversammlung am
Mittwoch, dem 11. Juni 2014, 19:00 Uhr
in der Congress-Union Celle, „Europasaal“
Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2013
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Satzungsänderungen
 - a) Altersgrenzen Gremien
 - b) Änderungen zu den Geschäftsanteilen
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2012 gem. § 59 GenG.
5. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2013
7. Entlastung von Vorstand u. Aufsichtsrat
8. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
9. Verschiedenes /Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 02.06.2014 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Es haben nur Mitglieder gegen Vorlage des Mitgliedsbuches Zutritt.
Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013 liegen ab 08.05.2014 während der täglichen Geschäftszeiten für Mitglieder in der Geschäftsstelle aus.

Celler Bau- und Sparverein e G.

Rostocker Straße 1 A, 29225 Celle

Christel Schulz
Aufsichtsratsvorsitzende

