



CBS + **Geschäftsbericht**

2014

Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit über 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 2014	5 - 12
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2014	13 - 15
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2014	16 - 27
Bericht des Aufsichtsrates	28/29
Liste der verstorbenen Mitglieder	30
Wohnungsbestand	31/32
Einladung	33

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2015

Lutz Winkler Vorsitzender
Ing. (grad.)
Oselohweg 7
29323 Wietze
Mitgl.-Nr. 6457
gewählt: 11.06.2014

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

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

Marlies Netzel stellv. Schriftführerin
Dipl.-Ing.
Kasterlohweg 4
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 6805
gewählt: 11.06.2014

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

Christel Schulz
Kaufmännische Angestellte
Rostocker Str. 89
29225 Celle
Mitgl.-Nr. 6381
gewählt: 12.06.2013
ausgeschieden: 15.10.2014

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss

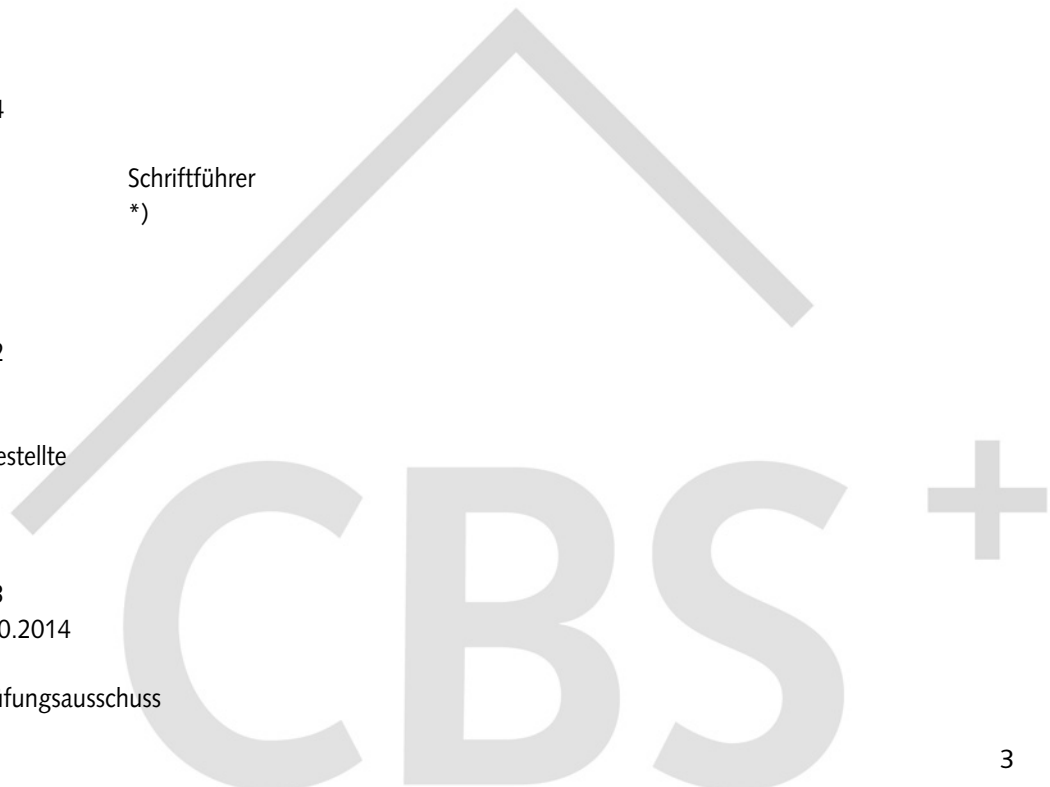
Vorstand

Stand: Mai 2015

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

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

Erhard Domrich
Dipl.-Ing.
Waldschmiede 62
29225 Celle
Mitgl.-Nr. 6234
gewählt: 22.05.2014





Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2014

Gründung: 24. April 1893

Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft

Eintragung: Genossenschaftsregister Nr. 100 003
beim Amtsgericht Lüneburg

Geschäftszweck: Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen
(Vermietungsgenossenschaft)

Anzahl Mitglieder: 1.285

Anzahl Wohnungen: 722 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten

Gesamtwohnfläche: ca. 44.000 qm

Bilanzsumme: 23.944.513,59 €

Genossenschaftsorgane: 3 Vorstandsmitglieder
5 Aufsichtsratsmitglieder

Mitarbeiter: 10 (davon 3 Teilzeitbeschäftigte)

Anschrift: Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle

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

Prüfungsorgan: Verband der Wohnungswirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW),
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Bericht über das Geschäftsjahr 2014

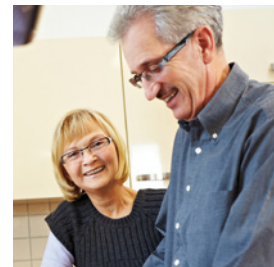
Allgemeine Informationen



Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig, wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Gut beleuchtete und saubere Gehwege und ein vielfältiges Angebot für Freizeitaktivitäten. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene

Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten die Verbandsunternehmen ihren Mietern mit Nachbarschaftstreffs, Sportangeboten und Ausflügen einen Mehrwert und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 299 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.



Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.





Fortsetzung von Seite 5

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr, gewinnt die deutsche Wirtschaft allmählich wieder an Schwung. In 2015 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,5 Prozent zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2015 um 1,2 Prozent zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent im Jahr 2015. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

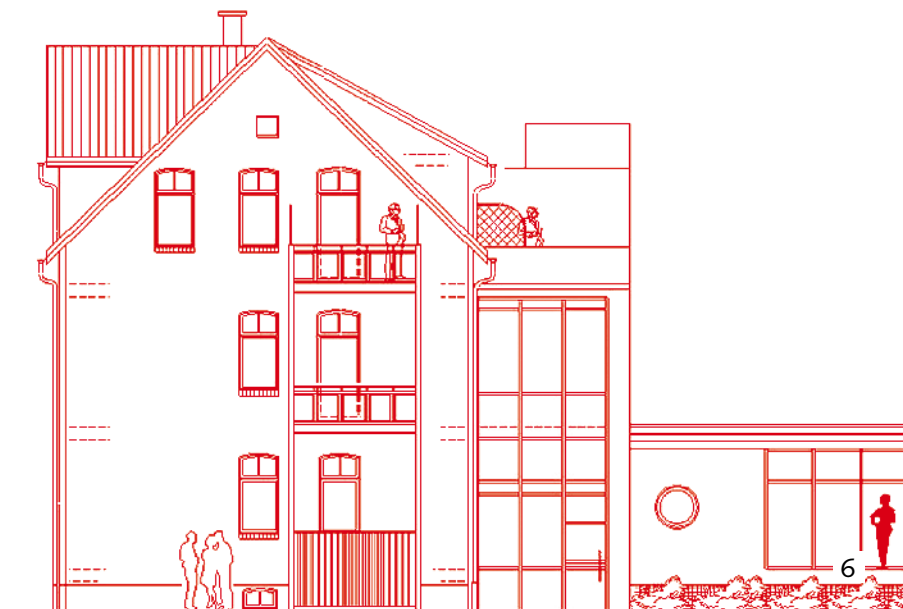
Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 rückläufig (2011: + 2,1 Prozent; 2012: + 2,0 Prozent; 2013: + 1,5 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3 Prozent). Die moderate Jahresteuersatzrate



2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte, nicht zuletzt beeinflusst durch die fallenden Energiepreise.

2014 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent gefallen. Im Jahr 2014 wird damit zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,65 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen beläuft sich nach Expertenansicht der Neubaubedarf in den kommenden fünf Jahren auf 250.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr.





Fortsetzung von Seite 6

Diese Entwicklungen bestätigen, trotz relativ günstiger Preise für leichtes Heizöl und Gas, den „Kurs“ der CBS, auch in Zukunft weitere Wohnanlagen umfassend energetisch zu modernisieren, um für die Wohnungsnutzer der Genossenschaft langfristig tragbare Nebenkosten sicherzustellen.

- Modernisierung der Bestandswohnungen
- Mietstabilität bei sozialverträglichen Mieterhöhungen
- Öffentlichkeitsarbeit, Werbung
- Verbesserte Serviceangebote für Mitglieder und Mieter

Unsere genossenschaftsintern aufgestellten Thesen und Ziele haben sich nicht verändert:

Das Anbieten und Umsetzen innovativer Wohnformen und Wohnthemen für unterschiedlichste Alters- und Interessengruppen bleibt weiterhin unsere Zielvorgabe.

- Sanierung unserer Wohnanlagen nach energetischen Gesichtspunkten
- Erstellung senioren- und behindertengerechten Wohn- und Lebensraums

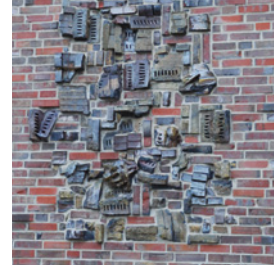


Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2014 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2013 dargestellt:

Aktivseite	2014 EURO	2013 EURO	Differenz EURO	% EURO
Anlagevermögen	22.329.047,95	21.827.642,27	501.405,68	2,30
Umlaufvermögen und RAP	1.615.465,64	2.576.715,47	-961.249,83	-37,31
	23.944.513,59	24.404.357,74	-459.844,15	-1,88
Passivseite	2014 EURO	2013 EURO	Differenz EURO	% EURO
Eigenkapital	10.029.344,29	10.001.103,50	28.240,79	0,28
Rückstellungen	66.091,00	69.375,00	-3.284,00	-4,73
Verbindlichkeiten und RAP	13.849.078,30	14.333.879,24	-484.800,94	-3,38
	23.944.513,59	24.404.357,74	-459.844,15	-1,88





Fortsetzung von Seite 7

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2011 aus nachfolgender Tabelle:

	2014 EURO	2013 EURO	2012 EURO	2011 EURO
Jahresüberschuss		313.852,43	367.852,24	243.553,97
Jahresfehlbetrag	158.626,08			
Entnahme aus freien Rücklagen	300.000,00	0,00	0,00	0,00
Zuweisung zur gesetzl. Rücklage	0,00	32.900,00	37.000,00	24.400,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	0,00	200.000,00	257.000,00	150.000,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	141.373,92	80.952,43	73.852,24	69.153,97

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.

Im Jahr 2014 wurde das Haus Fuhrberger Str. 48 verkauft. Damit ist nun die gesamte Häuserzeile Fuhrberger Str. 46-68 in den Besitz ihrer neuen Eigentümer übergegangen. Viele Sanierungen sind hier bereits abgeschlossen und die Häuser wurden wieder neu bezogen. Die aus dem Verkauf erzielten Erlöse wurden in verschiedene Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Ihren Handlungsbedarf sieht die Genossenschaft nach wie vor in der Bestandserhaltung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

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 2014 wurden turnusmäßig keine Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach BGB durchgeführt.

Der Leerstand am Stichtag 31.12.2014 von insgesamt 10,94 % beinhaltet 2,36 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind, 5,26 % werden komplett saniert, 1,66 % sind zum Verkauf bestimmt und 1,66 % sind zum Rückbau vorgesehen.





Fortsetzung von Seite 8

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2012 bis 2014 wie folgt:

	2014	2013	2012
Erlösschmälerungen Sollmieten (T €)	245	232	202

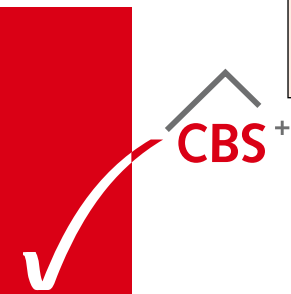
Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2014 belief sich auf 573.039,67 €.

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

	2014	2013	2012	2011
Modernisierungsaufwand (T €)	891.260,96	107.719,17	570.016,58	327.408,90

Cashflow

	2014	2013	2012	2011
Cashflow Jahresergebnis	-158.626,08	313.852,43	367.852,24	243.553,97
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	623.255,05	736.014,30	616.619,25	541.296,33
Cashflow	464.628,97	1.049.866,73	984.471,49	784.850,30



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.

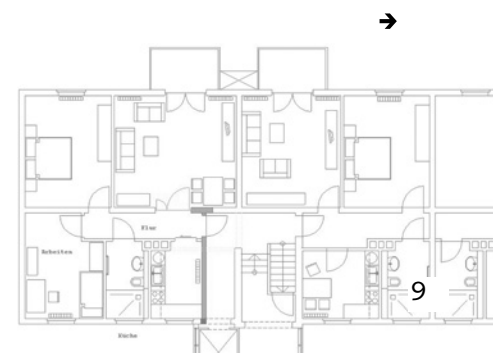
Bauwirtschaft und Wohnungsbau

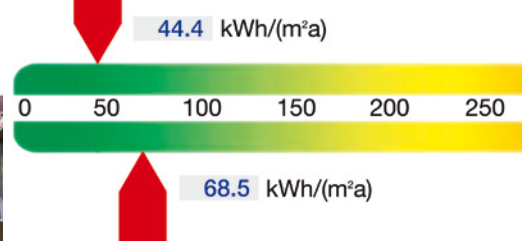
Die Investitionen bei Wohnungsinstandhaltungen halten den Beitrag zur Konjunktur im regionalen Handwerk weiterhin auf stabilem Niveau.

Die aktuellen Einwohnerzahlen für den Bereich Celle sind leicht rückläufig. Die Prognosen deuten weiterhin einen leichten Rückgang an. Der regionale Arbeitsmarkt ist weiterhin 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 halten.





Fortsetzung von Seite 9

Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

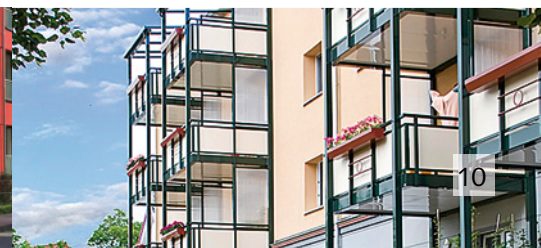
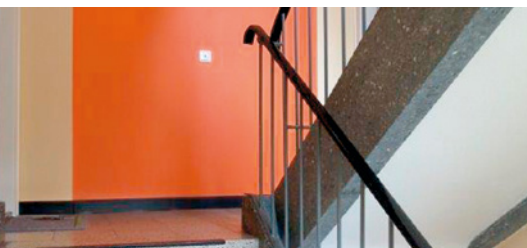
Im Jahr 2014 wurde ein engagierter Modernisierungsaufwand betrieben. 27 Wohnungen wurden komplett modernisiert (891.260,96 €) und zeitgemäßen Wohnansprüchen angepasst.

Fertigstellung Münzstr. 19/20:
Die Außenanlagen wurden fertiggestellt.

Rückbau der Gebäude
Hattendorffstr. 6 - 10,
Vorbereitungsarbeiten zu
den Nachbarschaftsgärten
in diesem Bereich.

Planungsarbeiten zur
Modernisierungsmaßnahme
Hattendorffstr. 122 - 129

Es fielen auch im Geschäftsjahr
2014 übliche Kleinreparaturen,
sowie Instandhaltungsmaßnahmen
wie Austausch von Thermen, Fen-
stern und Ver- und Entsorgungs-
strängen an (573.039,67 €).



Fortsetzung von Seite 10

Vermietungssituation/ Mitgliederentwicklung

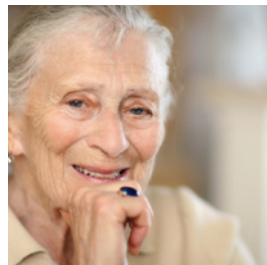
Die Leerstandquote blieb im Jahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr auf relativ hohem Niveau stabil. Bereits Anfang 2015 konnte durch die Modernisierungsinitiative im Jahr 2014 ein starker Rückgang des Leerstandes verzeichnet werden.

Die Nutzungsentgelte wurden 2014 bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht, blieben aber leicht unter den marktüblichen Preisen. Die Mietnebenkosten – Betriebs- und Heizkosten – blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Zum Jahresende betrug die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 2.590.763,16 Euro, damit haben sich die Guthaben um 204.068,04 Euro erhöht.

Die Anzahl der Mitglieder sank leicht mit 96 Mitgliederzugängen und 121 Abgängen um 25 Mitglieder von 1.310 auf 1.285.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:



	2014	2013	2012	2011
Wohnungen	82	62	75	59
Garagen	11	16	23	16
Stellplätze	1	1	3	0
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Ende 2014 waren für die Genossenschaft drei Ganztagskräfte, zwei Teilzeitkräfte, der Geschäftsführer, zwei Aushilfen und zwei technische Mitarbeiter tätig.

Der Vorstand bestand aus drei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer und einer Teilzeitkraft. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Personen.

Fortsetzung von Seite 11

Ausblick auf das Jahr 2015

2015 wird für die Genossenschaft wieder ein ereignisreiches Jahr.

Das Gebäude Hattendorffstr. 122-129 wird umfassend modernisiert. Folgende Maßnahmen sind hierzu geplant: Einbau von 4 Aufzugsanlagen, Austausch von 24 Gasetagenheizungen gegen eine Sammelheizung, Wärmedämmung an Fassaden und Kellerdecke, Fensteraustausch, Errichtung von Balkon- und Terrassenanlagen und Neugestaltung der Außenanlagen und Eingangsbereiche mit neuen Vordächern.

Nach Durchführung der angeführten Maßnahmen wird die Hattendorffstraße im Herbst 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.

Verkauf des Hauses Hattendorffstr. 15/16

Planungsarbeiten zur Umnutzung des Gebäudes Hattendorffstr. 130/131.

Wohnungsmodernisierungen

Allgemeine Instandhaltung

Celle, Mai 2015

Der Vorstand

F.-H. Kurfürst

F. Stünkel

E. Domrich



Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
2014

Gewinn- und Verlustrech
2014

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €	€	PASSIVA Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		16.246,77	12.879,96		
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	21.723.109,62		21.383.936,11	80.530,09	58.252,72
2. Grundstücke mit anderen Bauten	345.521,21		362.782,07	2.590.763,16	2.386.695,12
3. Grundstücke ohne Bauten	13.122,01		0,00	0,00	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.196,16		47.331,72		
5. Anlagen im Bau	43.101,42		0,00		
6. Bauvorbereitungskosten	147.304,76	22.312.351,18	20.262,41		
III. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen		450,00	450,00		1.033.000,00
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	743.567,15		777.358,53		313.852,43
2. Andere Vorräte	9.033,37	752.600,52	8.081,13		-232.900,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	11.355,71		30.843,08		10.001.103,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	38.787,18	50.142,89	28.438,92		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	721.616,40		1.655.884,73		10.863.898,31
2. Bausparguthaben	77.373,50	798.989,90	54.850,35		2.360.489,61
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
1. Geldbeschaffungskosten	13.668,34		19.540,34		829.645,42
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	63,99	13.732,33	1.718,39		11.921,55
			21.258,73		133.916,44
					123.783,38
					14.323.654,71
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
				15.540,31	10.224,53
					23.944.513,59
					24.404.357,74

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.218.736,83	3.186.695,41
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-33.791,38	7.279,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		102.445,73	93.326,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		94.269,05	474.110,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.337.189,17</u>	<u>1.300.872,49</u>
Rohergebnis		2.044.471,06	2.460.539,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	526.028,69		490.732,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 16.104,55 (Vorjahr: € 12.610,31)	112.260,31		100.381,42
		<u>638.289,00</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		623.255,05	736.014,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		411.133,08	265.040,52
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.888,98	531,80
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Abzinsung € 325,18 (Vorjahr: € 1.693,00)		<u>440.058,36</u>	<u>462.711,73</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-66.350,70	406.215,85
13. Erstattete Steuern (-) vom Einkommen und vom Ertrag		-0,06	0,62
14. Sonstige Steuern		<u>92.275,44</u>	<u>92.362,80</u>
15. Jahresfehlbetrag (-)/Jahresüberschuss		-158.626,08	313.852,43
16. Entnahme aus Ergebn isrücklagen		300.000,00	0,00
17. Einstellung in Ergebn isrücklagen		<u>0,00</u>	<u>232.900,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>141.373,92</u></u>	<u><u>80.952,43</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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 2014

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 € 102.445,73 (Vorjahr: € 93.326,38) 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 Restnutzungsdauerermethode 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 Restnutzungsdauerermethode 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 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 2014

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 und Jubiläumszusagen.

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 2014

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 2014 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 € 2.671.293,25 (Vorjahr: € 2.444.947,84).

Rücklagenspiegel

	Stand 31.12.2013 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme (-)/Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2014 €
Gesetzliche Rücklage	1.033.000,00 (1.000.100,00)	0,00 (0,00)	0,00 (32.900,00)	1.033.000,00 (1.033.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.997.000,00 (3.797.000,00)	0,00 (0,00)	-300.000,00 (200.000,00)	3.697.000,00 (3.997.000,00)
Freie Rücklage	2.265.203,23 (2.229.129,20)	41.473,89 (36.074,03)	0,00 (0,00)	2.306.677,12 (2.265.203,23)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.475.203,23 (7.206.229,20)	41.473,89 (36.074,03)	-300.000,00 (232.900,00)	7.216.677,12 (7.475.203,23)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2014 ergibt sich wie folgt:

Jahresfehlbetrag 2014	-158.626,08
zuzüglich Entnahme der Bauerneuerungsrücklage	300.000,00
	141.373,92

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
• Prüfung Jahresabschluss	20.000,00	18.000,00
• Urlaubsansprüche	19.905,00	16.595,00
• Aufbewahrung (Archivierung)	9.500,00	9.500,00
• Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
• Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.600,00	2.500,00
• Jubiläumszuwendungen	2.086,00	2.358,00
• Steuerberatung	2.000,00	2.000,00
• Altersteilzeitverpflichtungen	0,00	9.422,00
	<u>66.091,00</u>	<u>69.375,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 2.762,84 (Vorjahr: € 4.401,82) aufgelaufene Darlehenszinsen/Verwaltungsgebühren.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2014 ist im beigefügten Verbindlichkeitspiegel, Seite 22/23 dargestellt.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	Stand am 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2014 €	Stand am 31.12.2013 €		Stand am 31.12.2014 €	Stand am 31.12.2013 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	81.963,76	10.330,87	0,00	0,00	92.294,63	76.047,86	16.246,77	12.879,96	6.964,06	
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	81.963,76	10.330,87	0,00	0,00	92.294,63	76.047,86	16.246,77	12.879,96	6.964,06	
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	32.067.427,25	935.515,75	199.099,53	-13.122,01	32.790.721,46	11.067.615,84	21.723.105,62	21.383.936,11	582.439,65	
Grundstücke mit anderen Bauten	855.316,14	0,00	0,00	0,00	855.316,14	509.794,93	345.521,21	362.782,07	17.260,86	
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	13.122,01	13.122,01	0,00	13.122,01	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.922,50	10.104,31	4.776,71	0,00	171.250,10	131.053,94	40.196,16	47.331,72	16.590,48	
Anlagen im Bau	0,00	43.101,42	0,00	0,00	43.101,42	0,00	43.101,42	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	20.262,41	127.042,35	0,00	0,00	147.304,76	0,00	147.304,76	20.262,41	0,00	
Sachanlagen, insgesamt	33.108.928,30	1.115.763,83	203.876,24	0,00	34.020.815,89	11.708.464,71	22.312.351,18	21.814.312,31	616.290,99	

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert		Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	Stand am 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2014 €		Stand am 31.12.2014 €	Stand am 31.12.2013 €	
Sachanlagen, insgesamt	33.108.928,30	1.115.763,83	203.876,24	0,00	34.020.815,89	11.708.464,71	22.312.351,18	21.814.312,31	616.290,99
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	33.191.342,06	1.126.094,70	203.876,24	0,00	34.113.560,52	11.784.512,57	22.329.047,95	21.827.642,27	623.255,05

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 €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	10.610.084,84	10.863.898,31	474.868,40	462.272,35	260.396,52	1.978.332,36	9.874.819,92	8.423.293,60	10.610.084,84		GPR	
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.125.566,45	2.360.489,61	98.067,09	101.629,98	403.661,66	414.909,83	1.623.837,70	1.843.949,80	2.125.566,45		GPR	
3. Erhaltene Anzahlungen	835.387,46	829.645,42	835.387,46	829.645,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.973,05	11.921,55	10.973,05	11.921,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192.010,10	133.916,44	192.010,10	129.649,44	0,00	4.267,00	0,00	0,00	0,00			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	59.516,09	123.783,38	56.721,65	114.210,22	2.794,44	9.573,16	0,00	0,00	0,00			
Verbindlichkeiten, insgesamt	13.833.537,99	14.323.654,71	1.668.027,75	1.649.328,96	666.852,62	2.407.082,35	11.498.657,62	10.267.243,40	12.735.651,29			

1. Verbindlichkeiten gegen-
über Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegen-
über anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus
Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten

**Verbindlichkeiten,
insgesamt**

GPR = Grundpfandrecht

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

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:

Erträge aus	€	Vorjahr €
• dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	48.966,33	457.345,95
• Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO2-Gebäudesanierungs- Programms	24.375,00	0,00
• früheren Jahren	6.039,82	4.331,73
• der Ausbuchung/Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	4.468,39	1.676,24
• Zahlungseingängen auf abgeschriebene Mietforderungen	1.080,39	0,00
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	0,00	149.793,54
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	130.449,71	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	36.792,11	26.770,02
Abschreibungen von Forderungen aus Vermietung	2.840,67	0,00
Kosten der Jahresabschlussprüfung und -erstellung, Vorjahre	2.242,17	251,03

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 325,18 (Vorjahr: € 1.693,00) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen und Jubiläumsszusagen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

D. Sonstige Angaben

Personal

Die Genossenschaft beschäftigte in 2014 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte).

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 2014

D. Sonstige Angaben

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Lutz Winkler	Ing. (grad.)	Vorsitzender (ab dem 15.10.2014)
Christel Schulz	Kfm. Angestellte (ausgeschieden: 15.10.2014)	Vorsitzende (bis zum 15.10.2014)
Ingrid Meinecke	Pensionärin	stellv. Vorsitzende (ab dem 12.06.2014)
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Marlies Netzel	Dipl.-Ing. (gewählt: 11.06.2014)	
Werner Otto	Betriebswirt	

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

Mitgliederbewegung

01.01.2014	1.310
Zugang	96
Abgang	<u>121</u>
31.12.2014	<u><u>1.285</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 204.068,04 auf € 2.590.763,16 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 2014

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresfehlbetrag von	-158.626,08
und der Entnahme aus den Ergebnisrücklagen von	<u>300.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	141.373,92
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am	
01.01.2014 von € 2.378.945,12	95.157,80
und Einstellung in die freie Rücklage	46.216,12.

Celle, 16. April 2015

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 2014 zu fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, sowie zwei eigenen Sitzungen zusammen. Er fasste im Berichtszeitraum die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung notwendigen, ihm obliegenden Beschlüsse. Mit dem Vorstand wurde die Wirtschaftsplanung 2014 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 2014, 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 31.12.2013 vor und erteilte der Genossenschaft die Prüfbescheinigung gemäß § 59 GenG.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2014 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, über die Gewinnverwendung vorschlagsgemäß zu beschließen.

Mit der Mitgliederversammlung 2015 endet satzungsgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Werner Otto und Dr. Andreas Kögler. Herr Dr. Kögler stellt sich zur Wiederwahl. Da sich Herr Werner Otto nicht mehr zur Wahl stellt, ist die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes erforderlich. Frau Christel Schulz schied am 15.10.2014 auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Auch hier ist die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes erforderlich.

Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt in seiner Sitzung am 17.06.2015.

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

Die Kosten für Gebäudesanierung und -instandsetzung werden auch weiterhin steigen. Vor diesem Hintergrund hat die CBS eG. mit ihren Mitgliedern die Pflicht, das solide finanzielle Fundament der Genossenschaft zu erhalten.

Die Erhöhung der gezeichneten Genossenschaftsanteile hat sich auch in 2014 trotz leichten Mitgliederrückgangs fortgesetzt. Ein Vertrauensbeweis für unsere Genossenschaft. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2014 wurde eine Entnahme aus der in den vergangenen Jahren erwirtschafteten Bauerneuerungsrücklage vorgenommen, sodass ein bilanzieller Gewinn ausgewiesen und auch in diesem Jahr wieder eine unveränderte Dividende von 4% ausgeschüttet werden kann.

Auch 2015 begegnet die CBS eG. konkret den allseits diskutierten Problemen des demografischen Wandels: In der Hattendorffstr. 122 - 129 werden sämtliche Wohnungen barrierefrei mit Aufzügen

erschlossen. Die energetische Modernisierung des Gesamtgebäudes, sowie die Neugestaltung der Außenanlagen in diesem Zuge sind bereits CBS-Standard.

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 2015

Der Aufsichtsrat

Lutz Winkler
Aufsichtsratsvorsitzender





Folgende Mitglieder sind 2014 verstorben:

Mitglieds – Nr.:	Name:
2160	Alfred Quetschke
2176	Erika Koch
2213	Rolf Poppe
2254	Peter Lüssmann
2881	Peter Born
3499	Charlotte Zedler
3956	Dorothea Bretschneider
4312	Eva Fietz
5574	Gerda Lahmann
5660	Margarete Weiss
5982	Helma Pfanzler
6217	Harald Prautzsch
6246	Friedrich Schwittek
6285	Helga Heidbrock
6619	Gerda Fouquet
6692	Dieter Kaltenecker

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2014

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



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2014

	Lage	Baujahr	Häuser	WE	Gewerbe
64	St.-Georg-Str. 46 - 51 Bluml. Kirchweg 2 - 4 (30 Altenwhg.) Am Alten Apothekergarten 1 + 3	1977/ 79	10	74	
65	Hattendorffstr. 1 - 3	2008	2	20	1
67	Harburger Str. 42	1970	1	0	0
70	Hattendorffstr. 130/131	1912	2	6	0
	Summe		128	722	6

Garagenbestand

Stand: 31.12.2014

	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 17. Juni 2015, 19:00 Uhr
in der Congress-Union Celle, „Europasaal“
Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2014,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2014
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2014
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Verschiedenes/Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 03.06.2015 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 2014 liegen ab 11.05.2015 während der täglichen Geschäftszeiten für Mitglieder in der Geschäftsstelle aus.

Celler Bau- und Sparverein e G.

Rostocker Straße 1 A, 29225 Celle

Lutz Winkler

Aufsichtsratsvorsitzender

