



CBS+ **Geschäftsbericht**
2015

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 2015	5 - 14
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2015	15 - 17
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2015	18 - 29
Bericht des Aufsichtsrates	30
Liste der verstorbenen Mitglieder	31
Wohnungsbestand	32/33
Einladung	34

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2016

Lutz Winkler
Dipl.-Ing.
Oselohweg 7
29323 Wietze
Mitgl.-Nr. 6457
gewählt: 11.06.2014

Vorsitzender

Dieter Zetzsche
Bankbetriebswirt
Grünackerstraße 21
29348 Eschede
Mitgl.-Nr. 7140
gewählt: 17.06.2015

stellv. Vorsitzender
*)

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

stellv. Schriftführerin

Dr. Andreas Kögler
Arzt
Gartenweg 2 b
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 6391
gewählt: 17.06.2015

*)

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

Schriftführerin

Gabriele Martens
Rechtsanwältin
Sandbergsweg 10
29303 Bergen
Mitgl.-Nr. 7126
gewählt: 17.06.2015

Vorstand

Stand: Mai 2016

Frank-Hartmut Kurfürst
Dipl.-Betriebswirt
Am Fuchsbau 17
29331 Lachendorf
Mitgl.-Nr. 6383
gewählt: 09.12.2015

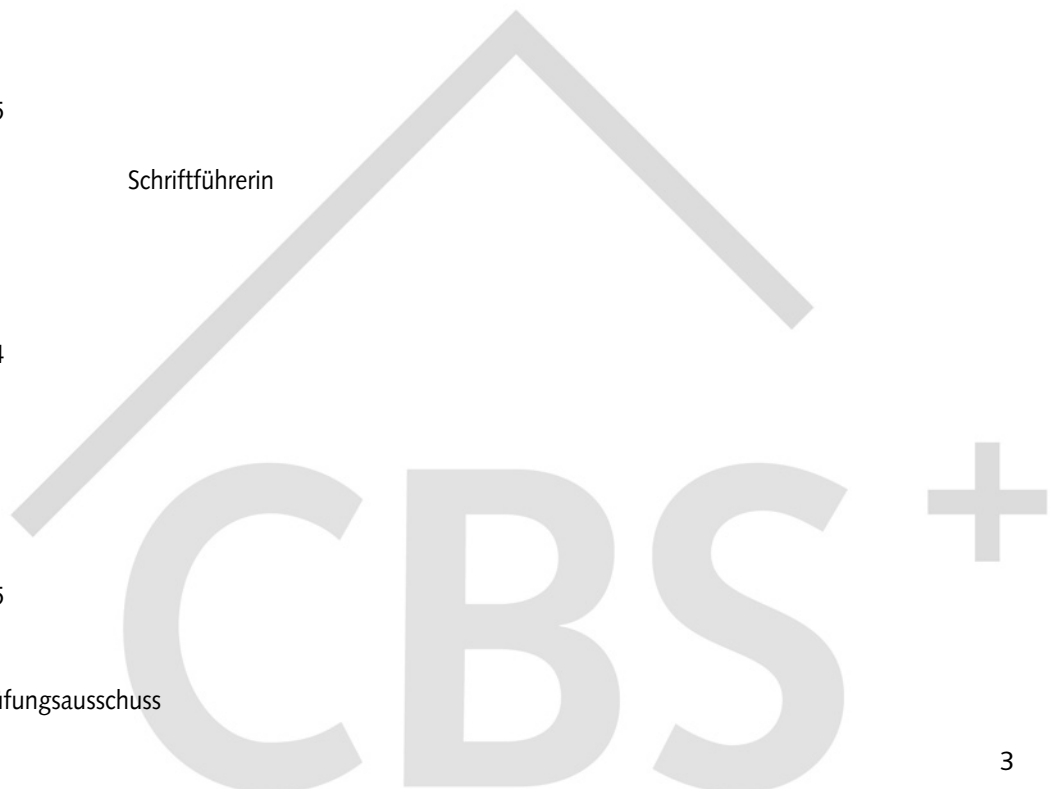
Vorsitzender

Fritz Stünkel
Geschäftsführer
Lüneburger Str. 53
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 5648
gewählt: 05.12.2012

stellv. Vorsitzender

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

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss





Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2015

Gründung: 24. April 1893

Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft

Eintragung: Genossenschaftsregister Nr. 100 003
beim Amtsgericht Lüneburg

Geschäftszweck: Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen
(Vermietungsgenossenschaft)

Anzahl Mitglieder: 1.289

Anzahl Wohnungen: 706 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten

Gesamtwohnfläche: rund 43.000 qm

Bilanzsumme: 25.568.430,18 €

Genossenschaftsorgane: 3 Vorstandsmitglieder
6 Aufsichtsratsmitglieder

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

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 2015

Allgemeine Informationen



Die Wohnungsunternehmen im VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell trägt zur Wohn- und Lebensqualität von rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen bei. Die VdW-Mitglieder 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. Aktuell beherrschende Themen für die Wohnungswirtschaft sind die

Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen, die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen, die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes, sowie die Herausforderungen an die Branche durch die Digitalisierung.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.



Der verhaltende Aufschwung wird sich fortsetzen, vor allem weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den





Fortsetzung von Seite 5

schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut rechnet mit einem Plus von 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Und die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf rund 290 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4,5 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden 55,5 Milliarden Euro investiert. Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zufolge wurden 2015 allein im Büroimmobiliensegment 50 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Die



Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr deutschlandweit moderater gestiegen als noch 2014, dennoch kam es vor allem in den größten Städten zu weiteren Aufwärtsbewegungen. Diese werden aufgrund der hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland weiter anhalten. Die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte wird durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten, sowie gestiegene Löhne und Gehälter wirken sich positiv auf die Immobilienwirtschaft aus. Im Frühjahrsgutachten wird die Politik davor gewarnt, mit zusätzlichen Auflagen das Bauen weiter zu verteuern.

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7 Prozent (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2 Prozent. Allerdings fand der Anstieg praktisch ausschließlich zwischen dem III. Quartal 2014 und dem I. Quartal 2015 statt. Seit Jahresbeginn 2015 lassen sich in Westdeutschland insgesamt keine nennenswerten Mietpreissteigerungen mehr beobachten, und in Ostdeutschland sind die Angebotsmieten sogar etwas rückläufig. „Die Mietpreisanstiege haben in ganz Deutschland an Schwung verloren“, heißt es im Gutachten. Dennoch könne man mit Blick auf die starke Nachfrage und chronische Unterversorgung in mehreren Wohnungsmärkten nicht davon ausgehen, dass es zu einer Preisstagnation im Mietsegment komme.





Fortsetzung von Seite 6

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen machten auch im Jahr 2015 wieder einen kräftigen Sprung nach oben. Mit einem Wachstum von 7,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (I-III 2014 zu I-III 2015) hat sich der Anstieg in Westdeutschland sogar beschleunigt. Eine Abflachung ist nicht in Sicht. Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) sind die nominalen Kaufpreise weiter um 6,2 Prozent gestiegen. Analog zu den Mietpreisen ist aber auch bei den Kaufpreisen die Streuung innerhalb Deutschlands riesig und erwartungsgemäß nochmals größer als die der Mietpreise.

Der Einfluss der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft ist umfassender als es oberflächlich betrachtet erscheint. Die größten Wachstumspotenziale bestehen in den nächsten zehn Jahren im Bereich „Smart Home“, also in der automatischen Steuerung und Vernetzung diverser Techniksysteme und Geräte im Haus, sowie in der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten.

Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr kaum noch gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für 2015 bei 0,3 Prozent. Damit ist die Teuerung vor allem wegen der stark gesunkenen Energiepreise auf das Niveau des Krisenjahres 2009 gefallen. Einige Waren wurden aber auch teurer, neben Nahrungsmitteln insbesondere Zeitungen und Zeitschriften (+ 5,9 Prozent), Kaffee, Tee und Kakao (+ 5,5 Prozent) oder Tabakwaren (+ 4,0 Prozent). 2014 hatte die Teuerungsrate noch bei 0,9 Prozent gelegen, 2013 bei 1,5 Prozent. Seit 2011 (2,1 Prozent) ist die Inflation in Deutschland kontinuierlich gesunken. Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt mittelfristig eine Teuerung von knapp unter 2,0 Prozent an.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch

gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber





Fortsetzung von Seite 7

in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst: Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge), Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge), Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge).

Diese Entwicklungen bestätigen, dass trotz zurzeit 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.

Unsere genossenschaftsintern aufgestellten Thesen und Ziele haben sich weiterhin nicht verändert:

- Sanierung unserer Wohnanlagen nach energetischen Gesichtspunkten
- Erstellung senioren- und behindertengerechten Wohn- und Lebensraums
- Modernisierung der Bestandswohnungen
- Mietstabilität bei sozialverträglichen Mieterhöhungen
- Öffentlichkeitsarbeit, Werbung
- Verbesserte Serviceangebote für Mitglieder und Mieter

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



Fortsetzung von Seite 8

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2015 dargestellt. Da die Kapitalflussrechnung erstmalig entspr. DRS 21 aufgestellt wurde, wird auf die Darstellung der Vorjahreswerte verzichtet, da eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

	31.12.2015		
	gesamt		davon kurzfristig
	Euro	%	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	23.904.028,84	93,5	0,00
Finanzanlagen	450,00	0,0	0,00
	23.904.478,84	93,5	0,00
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	768.595,43	3,0	768.595,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	42.629,83	0,2	42.629,83
Flüssige Mittel	844.015,41	3,3	844.015,41
	1.655.240,67	6,5	1.655.240,67
Rechnungsabgrenzungsposten	8.710,67	0,0	6.786,33
VERMÖGEN	25.568.430,18	100,0	1.662.027,00
Eigenmittel			
Geschäftsguthaben	3.166.055,75	12,3	281.860,08
Rücklagen	7.082.893,24	27,7	0,00
Bilanzgewinn	142.804,73	0,6	103.480,53
	10.391.753,72	40,6	385.340,61
Fremdmittel			
Rückstellungen	64.136,00	0,3	53.042,00
Erhaltene Anzahlungen	836.900,09	3,3	836.900,09
Übrige Verbindlichkeiten	14.262.345,35	55,7	265.240,97
	15.163.381,44	59,3	1.155.183,06
Rechnungsabgrenzungsposten	13.295,02	0,1	13.295,02
KAPITAL	25.568.430,18	100,0	1.553.818,69



Fortsetzung von Seite 9

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2012 aus nachfolgender Tabelle:

	2015 EURO	2014 EURO	2013 EURO	2012 EURO
Jahresüberschuss			313.852,43	367.852,24
Jahresfehlbetrag	37.195,27	158.626,08		
Entnahme aus freien Rücklagen	180.000,00	300.000,00	0,00	0,00
Zuweisung zur gesetzl. Rücklage	0,00	0,00	32.900,00	37.000,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	200.000,00	257.000,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	142.804,73	141.373,92	80.952,43	73.852,24

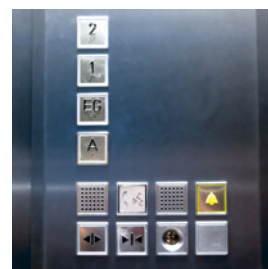
Das wesentliche Geschäftsfeld der Genossenschaft ist die Verwaltung und Vermietung genossenschaftseigener Wohnungen. Besonderes Augenmerk ist auf das Leerstandsrisiko und die Bestandserhaltung und Modernisierung der Wohnungen zu legen.

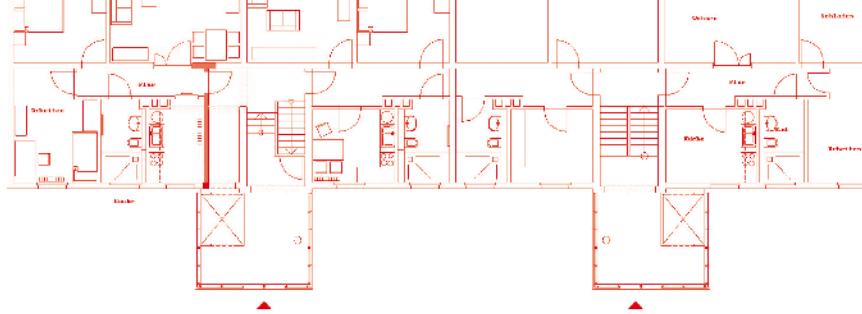
Im Jahr 2014 wurde das Haus Hattendorffstr. 15/16 verkauft. Der neue Eigentümer hat umgehend mit der Grundmodernisierung begonnen und wird diese im Spätsommer 2016 abschließen. Ein Engagement der CBS in dieses Objekt war wirtschaftlich nicht sinnvoll. Durch den Verkauf und Modernisierung durch den neuen Eigentümer wird ein positiver Effekt für das Straßenbild und die Nachbarschaft erreicht.

Ihre Hauptaufgaben 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 2015 wurden turnusmäßig nur angemessene Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach BGB durchgeführt.

Der Leerstand am Stichtag 31.12.2015 von insgesamt 10,48 % beinhaltet 3,68 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind, 5,10 % werden komplett saniert und 1,70 % sind zum Verkauf bestimmt.





Fortsetzung von Seite 10

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2013 bis 2015 wie folgt:

	2015	2014	2013
Erlösschmälerungen			
Sollmieten (T €)	255	245	232

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2015 belief sich auf 689.737,51 €.

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

	2015	2014	2013	2012
Modernisierungsaufwand (T €)	481.799,77	891.260,96	107.719,17	570.016,58

Cashflow nach DVFA/SG

Aufgrund der erstmaligen Darstellung des Cash-Flows nach DVFA/SG wird wegen nicht gegebener Vergleichbarkeit auf die Darstellung der Vorjahre verzichtet.

Cashflow nach DVFA/SG	2015
Jahresergebnis	-37.195,27
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	666.278,88
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5.872,00
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	99.616,48
Cashflow nach DVFA/SG	535.339,13

CBS +

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

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





Fortsetzung von Seite 11

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 stabil. Dies bestätigen auch die Prognosen. Der regionale Arbeitsmarkt ist unverändert entspannt.

Die regionalen Rahmenbedingungen bestätigen das Konzept der CBS, Wohnungen für die älter werdenden Menschen anzupassen. Junge Menschen aus dem Umland hier in Celle für attraktives Wohnen und damit als neue, junge Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen, wird 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.

Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

Zur Anpassung an zeitgemäße Wohnansprüche wurden im Jahr 2015 11 Wohnungen komplett modernisiert und Restarbeiten an begonnenen Wohnungsmodernisierungen durchgeführt (481.799,77 Euro).

Beginn Baumaßnahme Hattendorffstr. 122-129 (24 WE, Einbau von 4 Aufzügen).

Fertigstellung Baumaßnahme Garagenhof Hattendorffgarten.

Fertigstellung der Parzellen der Nachbarschaftsgärten auf dem Grundstück Hattendorffstr. 6-10.

Planung und Beginn des Projektes Hattendorffstr. 130/131.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2015 Gesamtkosten in Höhe von 689.737,51 Euro für übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Herrichtung zu vermietender Wohnungen mit Maler- und Fußbodenarbeiten (134.002,59 Euro) Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an.



Fortsetzung von Seite 12

Vermietungssituation/ Mitgliederentwicklung

Die Leerstandquote blieb im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr auf ähnlichem Niveau stabil.

Die Nutzungsentgelte wurden 2015 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 betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 2.884.195,67 Euro (Vorjahr: 2.590.763,16 Euro), damit haben sich die Guthaben um 293.432,51 Euro erhöht.

Die Anzahl der Mitglieder stieg leicht mit 113 Mitgliederzugängen und 109 Abgängen um 4 Mitglieder von 1.285 auf 1.289.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

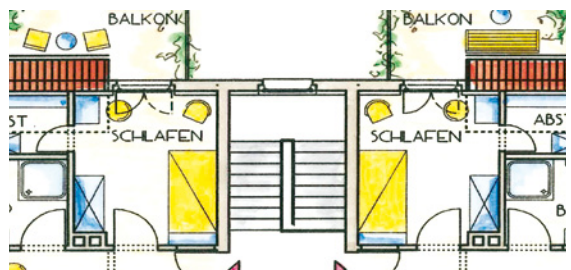
	2015	2014	2013	2012
Wohnungen	86	82	62	75
Garagen	28	11	16	23
Stellplätze	1	1	1	3
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2015 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte).

Zum 01. August 2015 wurde eine Auszubildende eingestellt. Der Vorstand bestand aus drei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer und einer

Teilzeitkraft. Der Aufsichtsrat bestand aus sechs Personen.



Fortsetzung von Seite 13

Ausblick auf das Jahr 2016

Die Baumaßnahme Hattendorffstr. 122-129 wird zur Jahresmitte abgeschlossen sein. Folgende Maßnahmen wurden dann durchgeführt: 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, sowie der Gehweg- und Straßenbereich vor den Eingängen.

Verkauf des Gebäudes Hattendorffstr. 11/12.

Grundmodernisierung und Umnutzung des Gebäudes Hattendorffstr. 130/131 zu einer ambulant betreuten Dementen-WG mit 9 Bewohnern, sowie 2 rollstuhlgerechten Wohnungen.

Wohnungsmodernisierungen

Allgemeine Instandhaltung

Die neue CBS-Homepage geht zur Jahresmitte online!

Celle, Juni 2016

Der Vorstand

F.-H. Kurfürst

F. Stünkel

E. Domrich



Bilanz

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrech
2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.186,98	16.246,77	
II.	Sachanlagen				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	23.153.977,05		21.723.105,62	
2.	Grundstücke mit anderen Bauten	452.559,17		345.521,21	
3.	Grundstücke ohne Bauten	55.263,86		13.122,01	
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.648,28		40.196,16	
5.	Anlagen im Bau	168.430,10		43.101,42	
6.	Bauvorbereitungskosten	24.593,40		147.304,76	
7.	Geleistete Anzahlungen	2.380,00	23.889.841,86	0,00	
III.	Finanzanlagen		450,00	450,00	
	Andere Finanzanlagen		23.904.478,84	22.329.047,95	

B. UMLAUFVERMÖGEN

I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		760.154,87	743.567,15	
1.	Unfertige Leistungen	8.440,56		9.033,37	
2.	Andere Vorräte				
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	18.185,19		11.355,71	
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	24.444,64		38.787,18	

III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	755.530,29	844.015,41	721.616,40	
2.	Bausparguthaben	88.485,12		77.373,50	
			1.655.240,67	1.601.733,31	

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

1.	Geldbeschaffungskosten	7.796,34		13.668,34	
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	914,33		63,99	
			8.710,67	13.732,33	

	€	€	€	€	PASSIVA Vorjahr €
--	---	---	---	---	-------------------------

A.	EIGENKAPITAL				
I.	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		237.110,08	80.530,09	
1.	der verbleibenden Mitglieder		2.884.195,67	2.590.763,16	
2.	aus gekündigten Geschäftsanteilen		44.750,00	0,00	
3.	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9.944,25 (Vorjahr: € 16.456,75)			3.166.055,75	
II.	Ergebnisrücklagen		1.033.000,00	1.033.000,00	
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)				
2.	Baumerneuerungsrücklage davon im Geschäftsjahr entnommen: € 180.000,00 (Vorjahr: € 300.000,00 Entnahme)		3.517.000,00	3.697.000,00	
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 46.216,12 (Vorjahr: € 41.473,89)		2.532.893,24	2.486.677,12	

III.	Bilanzgewinn				
1.	Jahresfehlbetrag (-)		-37.195,27	-158.626,08	
2.	Entnahme (-) aus Ergebnisrücklagen		180.000,00	300.000,00	
			10.391.753,72	10.029.344,29	

B. RÜCKSTELLUNGEN

	Sonstige Rückstellungen			64.136,00	66.091,00
--	-------------------------	--	--	-----------	-----------

C. VERBINDLICHKEITEN

1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.971.233,27	10.610.084,84	
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.026.434,52	2.125.566,45	
3.	Erhaltene Anzahlungen		836.900,09	835.387,46	
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		15.966,09	10.973,05	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		180.336,42	192.010,10	
6.	Sonstige Verbindlichkeiten		68.375,05	59.516,09	
	davon aus Steuern: € 7.331,68 (Vorjahr: € 7.759,45)				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 732,19 (Vorjahr: € 2.066,48)				
			15.099.245,44	13.833.637,99	

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

			13.295,02	15.540,31	
			25.568.430,18	23.944.513,59	

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	€	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.235.718,12	3.218.736,83
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		16.587,72	-33.791,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		119.394,67	102.445,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		137.747,85	94.269,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.497.658,16</u>	<u>1.337.189,17</u>
Rohergebnis		2.011.790,20	2.044.471,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	525.729,67		526.028,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 16.273,37 (Vorjahr: € 16.104,55)	111.929,86		112.260,31
		<u>637.659,53</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		666.278,88	623.255,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		235.270,45	411.133,08
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		651,47	1.888,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Abzinsung € 55,20 (Vorjahr: € 325,18)		<u>418.264,55</u>	<u>440.058,36</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		54.993,01	-66.350,70
13. Erstattete Steuern (-) vom Einkommen und vom Ertrag		-0,80	-0,06
14. Sonstige Steuern		<u>92.189,08</u>	<u>92.275,44</u>
15. Jahresfehlbetrag (-)		-37.195,27	-158.626,08
16. Entnahme aus Ergebnismrücklagen		<u>180.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>142.804,73</u></u>	<u><u>141.373,92</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 2015

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 € 119.394,67 (Vorjahr: € 102.445,73) aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden 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 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 2015

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 Jubiläumszusagen.

Die Verbindlichkeiten werden 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 2015

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 2015 sind im Anlagenspiegel auf den Seiten 23/24 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 € 3.166.055,75 (Vorjahr: € 2.671.293,25).

Rücklagenspiegel

	Stand 31.12.2014 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme (-)/Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2015 €
Gesetzliche Rücklage	1.033.000,00 (1.033.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	1.033.000,00 (1.033.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.697.000,00 (3.997.000,00)	0,00 (0,00)	-180.000,00 (-300.000,00)	3.517.000,00 (3.697.000,00)
Freie Rücklage	2.306.677,12 (2.265.203,23)	46.216,12 (41.473,89)	0,00 (0,00)	2.352.893,24 (2.306.677,12)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.216.677,12 (7.475.203,23)	46.216,12 (41.473,89)	-180.000,00 (-300.000,00)	7.082.893,24 (7.216.677,12)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2015 ergibt sich wie folgt:

Jahresfehlbetrag 2015	-37.195,27
zuzüglich Entnahme der Bauerneuerungsrücklage	180.000,00
	142.804,73

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
• Prüfung Jahresabschluss	23.500,00	20.000,00
• Urlaubsansprüche	15.942,00	19.905,00
• Aufbewahrung (Archivierung)	9.500,00	9.500,00
• Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
• Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.600,00	3.600,00
• Jubiläumszuwendungen	1.594,00	2.086,00
• Steuerberatung	1.000,00	2.000,00
	<u>64.136,00</u>	<u>66.091,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 2.734,95 (Vorjahr: € 2.762,84) aufgelaufene Darlehenszinsen/Verwaltungsgebühren.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2015 ist im beigefügten Verbindlichkeitspiegel, Seite 25 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 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2015 €	Stand am 31.12.2015 €		Stand am 31.12.2014 €		
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	92.294,63	6.235,60	0,00	0,00	98.530,23	84.343,25	14.186,98	16.246,77	8.295,39	
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	92.294,63	6.235,60	0,00	0,00	98.530,23	84.343,25	14.186,98	16.246,77	8.295,39	
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	32.790.721,46	2.099.015,41	109.620,11	-19.705,45	34.760.411,31	11.606.434,26	23.153.977,05	21.723.105,62	623.297,90	
Grundstücke mit anderen Bauten	855.316,14	86.226,83	0,00	43.101,42	984.644,39	532.085,22	452.559,17	345.521,21	22.290,29	
Grundstücke ohne Bauten	13.122,01	43.584,67	0,00	0,00	56.706,68	1.452,82	55.253,86	13.122,01	1.452,82	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.474,90	3.394,60	5.806,72	0,00	168.062,78	135.414,50	32.648,28	40.196,16	10.942,48	
Anlagen im Bau	43.101,42	25.856,80	0,00	104.714,77	173.672,99	5.242,89	168.430,10	43.101,42	0,00	
Bauvorbereitungskosten	147.304,76	5.399,38	0,00	-128.110,74	24.593,40	0,00	24.593,40	147.304,76	0,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.380,00	0,00	0,00	2.380,00	0,00	2.380,00	0,00	0,00	
Sachanlagen, insgesamt	34.020.040,69	2.265.857,69	115.426,83	0,00	36.170.471,55	12.280.629,69	23.889.841,86	22.312.351,18	657.983,49	

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 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2015 €		Stand am 31.12.2015 €	Stand am 31.12.2014 €	
Sachanlagen, insgesamt	34.020.040,69	2.265.857,69	115.426,83	0,00	36.170.471,55	12.280.629,69	23.889.841,86	22.312.351,18	657.983,49
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	34.112.785,32	2.272.093,29	115.426,83	0,00	36.269.451,78	12.364.972,94	23.904.478,84	22.329.047,95	666.278,88

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	11.971.233,27	10.610.084,84	420.139,96	474.868,40	1.757.006,66	260.396,52	9.794.086,65	9.874.819,92	11.971.233,27	GPR
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	2.026.434,52	2.125.566,45	102.872,03	98.067,09	403.698,94	403.661,66	1.519.863,55	1.623.837,70	2.026.434,52	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	836.900,09	835.387,46	836.900,09	835.387,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.966,09	10.973,05	15.966,09	10.973,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.336,42	192.010,10	180.336,42	192.010,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	68.375,05	59.516,09	66.203,51	56.721,65	2.171,54	2.794,44	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten, insgesamt	15.099.245,44	13.833.537,99	1.622.418,10	1.668.027,75	2.162.877,14	666.852,62	11.313.950,20	11.498.657,62	13.997.667,79	

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 2015

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	105.604,14	48.966,33
• früheren Jahren	3.407,46	6.039,82
• der Ausbuchung/Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	2.180,33	4.468,39
• Zahlungseingängen auf abgeschriebene Mietforderungen	1.986,15	1.080,39
• der Auflösung von Rückstellungen	1.034,51	0,00
• Teilschulderlass im Rahmen des KfW-CO2-Gebäudesanierungs- Programms	0,00	24.375,00
Verluste aus Abgängen des Anlagevermögens	6.809,58	130.449,71
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	4.560,43	36.792,11
Abschreibungen von Forderungen aus Vermietung	1.207,43	2.840,67
Kosten der Jahresabschlussprüfung und -erstellung, Vorjahre	160,00	2.242,17

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 55,20 (Vorjahr: € 325,18) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumszusagen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

D. Sonstige Angaben

Personal

Die Genossenschaft beschäftigte in 2015 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Zum 1. August 2015 wurde eine Auszubildende eingestellt.

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 2015

D. Sonstige Angaben

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Lutz Winkler	Dipl.-Ing.	Vorsitzender
Dieter Zetzsche	Betriebswirt	stellv. Vorsitzender (ab dem 17.06.2015)
Ingrid Meinecke	Pensionärin	stellv. Vorsitzende (bis zum 17.06.2015)
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Gabriele Martens	Rechtsanwältin	(ab dem 17.06.2015)
Marlies Netzel	Dipl.-Ing.	
Werner Otto	Betriebswirt	

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben (€ 0,00 / Vorjahr: € 3.000,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

01.01.2015	1.285
Zugang	113
Abgang	<u>109</u>
31.12.2015	<u><u>1.289</u></u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 293.432,51 auf € 2.884.195,67 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 2015

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresfehlbetrag von	-37.195,27
und der Entnahme aus den Ergebnisrücklagen von	<u>180.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	142.804,73
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am	
01.01.2015 von € 2.587.013,16	103.480,53
und Einstellung in die freie Rücklage	39.324,20.

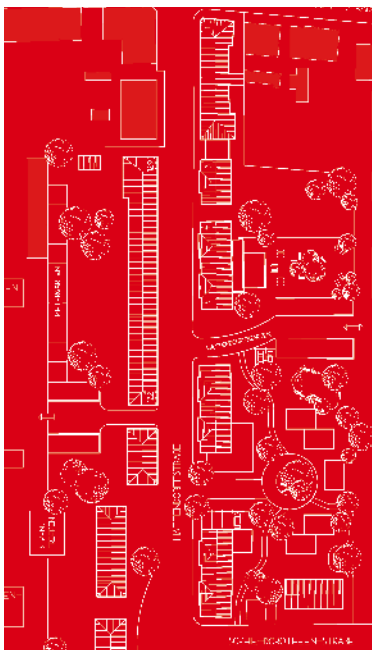
Celle, 13. Mai 2016

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz und der Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand regelmäßig durch die Überlassung sämtlicher Protokolle der Vorstandssitzungen und durch ergänzende mündliche Berichte in gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsführung und die Geschäftsentwicklung zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie über sonstige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet.

Im Berichtsjahr fanden fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, sowie drei alleinige Aufsichtsratssitzungen statt. Zur Wahrung seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und Berichte des Vorstandes beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.



Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW), Hannover hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014, des Geschäftsberichtes, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 09. Oktober 2015 bis 09. Dezember 2015 durchgeführt und erteilte der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 18. November 2015 Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 1. Juni 2016 vorgelegt. Im Jahresabschluss 2015 wurde eine Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage vorgenommen, sodaß ein bilanzierter Gewinn ausgewiesen und auch in diesem Jahr eine Dividende von 4% ausgeschüttet werden kann. Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2015 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.



Mit der Mitgliederversammlung 2016 endet satzungsgemäß die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Frau Ingrid Meinecke. Eine Wiederwahl von Frau Ingrid Meinecke ist zulässig. Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt in seiner Sitzung am 22. Juni 2016.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre mit Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Celle, im Juni 2016

Der Aufsichtsrat

Lutz Winkler
Aufsichtsratsvorsitzender

CBS



Folgende Mitglieder sind 2015 verstorben:

Mitglieds – Nr.:	Name:
3075	Gitta Lambrecht
3124	Bruno Oppelt
3134	Luise Schalenbach
3536	Gerda Quednau
4124	Michael Peinecke
4224	Margot Schulz
4653	Franz Lenk
4773	Werner Jähnert
4806	Erika Nürnberg
4940	Helga Soltendiek
5078	Ludwig Popp
5126	Edith Köhler
5334	Horst Pede
5366	Hermann Tholen
5410	Hertha Schröder
5467	Wilfried Genthe
5836	Hans Scheer
5869	Dagmar Keitel
5885	Herta Heuer
6020	Günter Tattera
6102	Helene Maciejewski
6282	Elli Hons
6551	Kurt-Joachim Jänicke
6579	Arno Straube
6609	Erik Reinecke
6616	Edith Verfürth
6737	Helga Meissner
6864	Anne-Margarete Müller
6880	Waldemar Schur

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2015

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



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2015

	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	
70	Hattendorffstr. 130/131	1912	2	6	
73	Hattendorffstr. 6-10, Gärten	2015	0	0	
74	Hattendorffstr. 122 - 129	1930	4	24	
	Summe		122	706	7

Garagenbestand

Stand: 31.12.2015

	Lage	Baujahr	Anzahl Garagen	Anzahl Stellplätze
100/ 999	Witzlebenstr.	1970	18	0
101/ 999	Rostocker Str.	1963	14	0
102/ 999	Welfenallee 49	1972	7	0
103/ 999	Schulzestr. 7/Welfenallee 47	1972	3	0
104/ 999	Schulzestr. 7/Echtestr. 2	1961	4	0
105/ 999	Echtestr. 5	1969	6	0
106/ 999	Hattendorffsgarten	1971	16	11
107/ 999	Hattendorffstr. 7/8	1969	12	17
108/ 999	Hattendorffstr. 13/14	1968	14	0
109/ 999	Hattendorffstr. 121/122	1969	10	0
110/ 999	Fuhrberger Str. 86/88	1969	7	0
111/ 999	Fuhrberger Str. 90	1955	2	0
112/ 999	Kronestr. 8A/9	2000	0	6
113/ 999	Münzstr. 2 - 3 B	1970	26	0
114/ 999	Münzstr. 21 - 25	1966	12	0
115/ 999	Münzstr. 26/27	1974	11	0
116/ 999	Blumläger Kirchweg 6	1985	10	0
117/ 999	Am Alten Apothekergarten	1976	18	0
118/ 999	Wittestr./Behrenskamp	1954	3	0
119/ 999	Hattendorffstr. 129		1	1
	Summe		194	35



Einladung

zur

Mitgliederversammlung am
Mittwoch, dem 22. Juni 2016, 19:00 Uhr
in der Congress-Union Celle, „Europasaal“
Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2015,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2015
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2015
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Verschiedenes/Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 08.06.2016 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 2015 liegen ab 16.05.2016 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

