

Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit 125 Jahren

Wir bieten unseren Mitgliedern
mehr als nur ein Dach über
dem Kopf:

- Dauerwohnrecht
für alle Lebensphasen
- Mitgestaltungsmöglichkeiten
in der Genossenschaft
- bezahlbare Mieten in
energetisch hocheffizienten
Wohnanlagen
- hohe Wohnqualität in urbaner
Umgebung, auf Wunsch auch
in neuen Wohnformen
- umfassende Beratung
und Service in allen Fragen
des Wohnens



Inhalt

Genossenschaftsorgane	3
Unternehmens - Stammdaten	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2017	5 - 14
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2017	15 - 17
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2017	18 - 29
Bericht des Aufsichtsrates	30
Liste der verstorbenen Mitglieder	31
Wohnungsbestand	32/33
Einladung	34

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2018

Gabriele Martens

Rechtsanwältin
Sandbergsweg 10
29303 Bergen
Mitgl.-Nr. 7126
gewählt: 22.06.2016

Vorsitzende

Dieter Zetzsche

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

stellv. Vorsitzender
*)

Dr. Andreas Kögler

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

*)

Ingrid Meinecke

Pensionärin
Alter Bremer Weg 108
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 6455
gewählt: 22.06.2016

stellv. Schriftführerin

Marlies Netzel

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

Schriftführerin

Lutz Winkler

Dipl.-Ing.
Oselohweg 7
29323 Wietze
Mitgl.-Nr. 6457
gewählt: 21.06.2017

Vorstand

Stand: Mai 2018

Frank-Hartmut Kurfürst

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

Vorsitzender

Fritz Stünkel

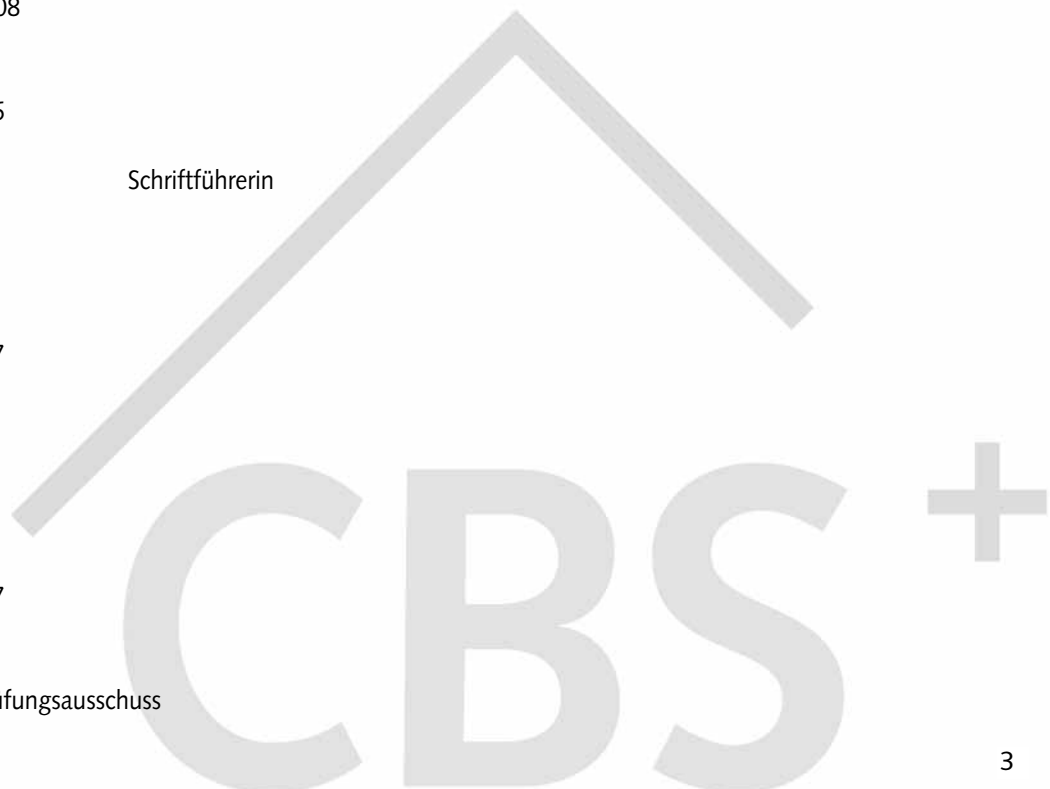
Geschäftsführer
Lüneburger Str. 53
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 5648
gewählt: 06.12.2017

stellv. Vorsitzender

Erhard Domrich

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

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss





Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2017

Gründung: 24. April 1893

Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft

Eintragung: Genossenschaftsregister Nr. 100 003
beim Amtsgericht Lüneburg

Geschäftszweck: Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen
(Vermietungsgenossenschaft)

Anzahl Mitglieder: 1.279

Anzahl Wohnungen: 688 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten

Gesamtwohnfläche: 42.283,06 qm

Bilanzsumme: 26.526.104,95 €

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

Bilanzsumme: 26.526.104,95 €

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

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

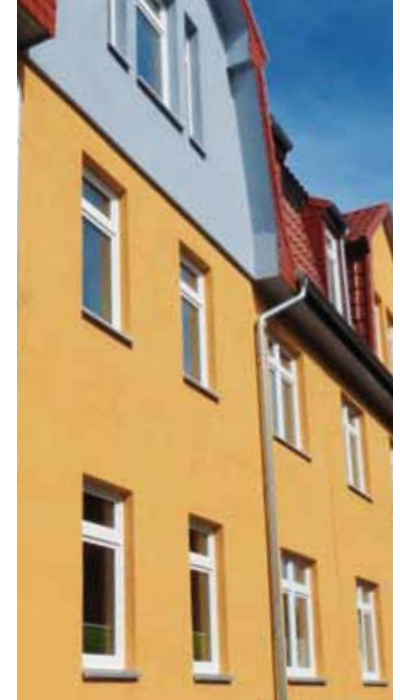
Allgemeine Informationen



Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5% (da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr). Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr, während die des Staates mit + 1,4% nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt + 3,7%). Bauinvestitionen legten um 2,6% zu. In Ausrüstungen (Maschinen/ Geräte/ Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9%) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9% bzw. 1,7%). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04%). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6% zu verkräften.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7%) und Finanzen/Versicherungen (0%). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2% nach + 2,8% im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5% (nach 1,6%). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9%) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9%).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8% der Gesamtdesischen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4% (Vorjahr 0,8%). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).



Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro, bzw. + 6,5%). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4%). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9%). Der öffentliche Bau legte um 3,4% und der Wirtschaftsbau um 6,1% zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. von rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt





Fortsetzung von Seite 5

mehr in Richtung Sanierung/ Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5% in diesem Jahr, bzw. 3% im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering.

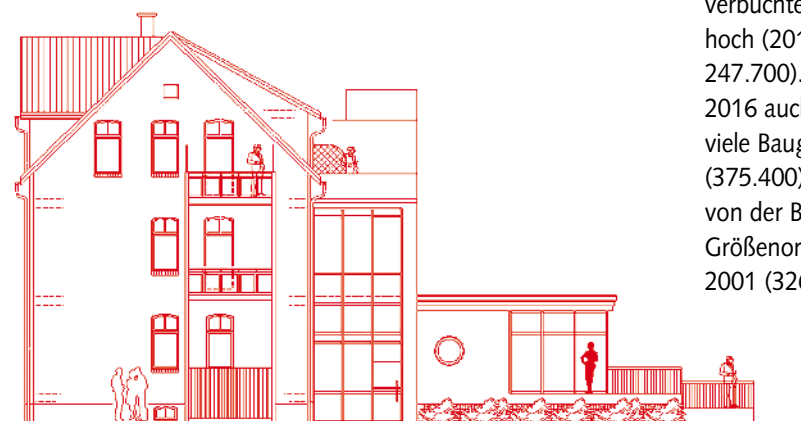
Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6%), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4%). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit - 5,3% bzw. - 2,2% höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (- 4%). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischem Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300

Genehmigungen im Vorjahr). Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit + 2,2% war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 1,8% im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland + 1,6% | Italien + 1,5% | Frankreich + 1,6%). Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (22,3% | 11,4% | 9,5%). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (3,1%, zuvor 3,3%). Gleichwohl bewegt sich die Arbeitslosigkeit dort mit 17,1% auf sinkendem, aber hohem Niveau (Vorjahr 19,6%). Im Vereinigten Königreich belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung – trotz einer im 4. Quartal relativ starken Entwicklung (1,5% nach 1,8% bzw. 2,3% in den beiden Vorjahren).



Fortsetzung von Seite 6

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5% gerechnet (3% im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Nach Rückgängen in den letzten 6 Jahren zog die Wirtschaftsleistung wieder leicht an (+ 6,77% | 2007 = 14,2% | 2010 = 10,6% | 2016 = 6,7%). Russland und Brasilien haben die rezessive Phase der Jahre 2015/2016 mit zum Teil deutlichen Rückgängen für den Moment hinter sich gelassen (+ 1,8% bzw. + 0,75%). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA (+ 2,18% zu + 1,49% im Vorjahr) werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3%), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5% liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4%. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden

Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u. a. Preisauftrieb). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3% bzw. 0,5%) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8% zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7% steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,5%). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = + 1% | 2015 = + 0,9% | 2014 = + 0,8%). Auch in diesem Jahr wird mit rund 490.000 zusätzlichen Erwerbstätigen gerechnet. Die jahres-



durchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7% (Vorjahr = 6,1% | 2009 = 8,1%). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2%) und Bayern die niedrigste (3,2%).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen

→



Fortsetzung von Seite 7

Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i. H. von 498.000 ab (gleichwohl - 56%). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wengleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70% – 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Irak, Eritrea und Iran. Neu, aber erklärbar, ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Mio. erhöht (+ 346.000 bzw. 0,4%). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2%). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (+ 6,6%) sowie 73,3 Mio. Deutsche (- 0,3%). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5% auf 11,2%. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.

Unabhängig von der Entwicklung der Preise für leichtes Heizöl und Gas wird die CBS ihren „Kurs“ weiterhin verfolgen und ihre Wohnanlagen umfassend energetisch sanieren, um langfristig und nachhaltig tragbare Nebenkosten für die Wohnungsnutzer der Genossenschaft sicherzustellen.

Weiterhin gelten unsere genossenschaftsintern aufgestellten Thesen und Ziele:

- Sanierung unserer Wohnanlagen nach energetischen Gesichtspunkten
- Erstellung seniore- 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 weiterhin unsere Zielvorgabe.





Fortsetzung von Seite 8

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2017 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2016 dargestellt:

	31.12.2017			31.12.2016			Veränderungen T €
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	
	T €	%	T €	T €	%	T €	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	24.966,6	94,2	0,0	24.308,0	93,5	0,0	658,6
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	24.967,1	94,2	0,0	24.308,5	93,5	0,0	658,6
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	833,8	3,1	833,8	813,3	3,1	813,3	20,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	88,4	0,3	88,4	45,9	0,2	45,9	42,5
Flüssige Mittel	633,4	2,4	409,2	841,4	3,2	685,1	-208,0
	1.555,6	5,8	1.331,4	1.700,6	6,5	1.544,3	-145,0
Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	0,0	2,3	6,4	0,0	4,0	-3,0
VERMÖGEN	26.526,1	100,0	1.333,7	26.015,5	100,0	1.548,3	510,6
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.328,7	12,5	150,3	3.321,4	12,8	108,4	7,3
Rücklagen	7.330,5	27,6	0,0	7.152,2	27,5	0,0	178,3
Bilanzgewinn	280,2	1,1	128,5	260,7	1,0	114,4	19,5
	10.939,4	41,2	278,8	10.734,3	41,3	222,8	205,1
Fremdmittel							
Rückstellungen	71,4	0,3	59,2	58,9	0,2	47,7	12,5
Erhaltene Anzahlungen	867,3	3,3	867,3	839,3	3,2	839,3	28,0
Übrige Verbindlichkeiten	14.629,6	55,1	303,5	14.362,3	55,2	292,0	267,3
	15.568,3	58,7	1.230,0	15.260,5	58,6	1.179,0	307,8
Rechnungsabgrenzungsposten	18,4	0,1	18,4	20,7	0,1	20,7	-2,3
KAPITAL	26.526,1	100,0	1.527,2	26.015,5	100,0	1.422,5	510,6



Fortsetzung von Seite 9

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2014 aus nachfolgender Tabelle:

	2017 EURO	2016 EURO	2015 EURO	2014 EURO
Jahresüberschuss	312.183,18	290.661,91		
Jahresfehlbetrag			37.195,27	158.626,08
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	180.000,00	300.000,00
Zuweisung zur gesetzl. Rücklage	32.000,00	30.000,00	0,00	0,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	280.183,18	260.661,91	142.804,73	141.373,92

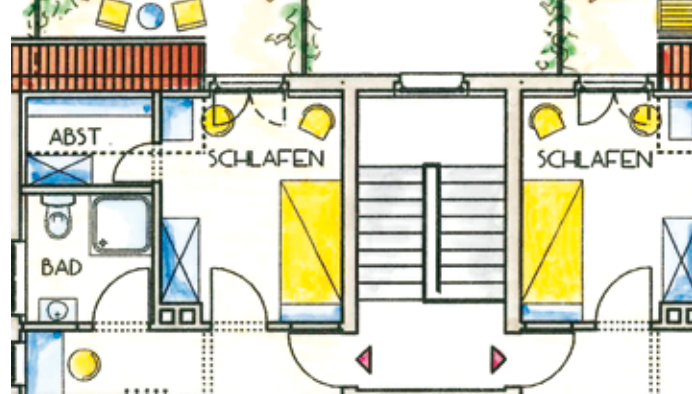
Das wesentliche Geschäftsfeld der Genossenschaft ist die Verwaltung und Vermietung genossenschaftseigener Wohnungen. Besonderes Augenmerk ist auf das Leerstandsrisiko zu legen.

Ihre Hauptaufgaben sieht die Genossenschaft nach wie vor in der Bestandserhaltung, Modernisierung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um den Mitgliedern der Genossenschaft weiterhin ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis bieten zu können, wurden Mieterhöhungen bei Steigerung des Wohnstandards oder bei energetischen Sanierungen durchgeführt.

Der Leerstand am Stichtag 31.12.2017 von insgesamt 3,72% beinhaltet 0,72%, die dem Mieterwechsel geschuldet sind, 1,72% werden komplett saniert, 0,86% sind zum Rückbau vorgesehen und 0,42% befanden sich zum Stichtag im Bau.





Fortsetzung von Seite 10

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2015 bis 2017 wie folgt:

	2017	2016	2015
Erlösschmälerungen			
Sollmieten (T €)	174	230	255

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2017 belief sich auf 424.883,38 €.

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

	2017	2016	2015	2014
Modernisierungsaufwand (T €)	814.820,65	496.711,51	481.799,77	891.260,96

Cashflow nach DVFA/SG

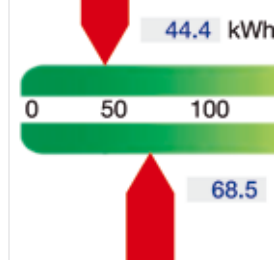
Cashflow nach DVFA/SG	2017	2016
	in T €	in T €
Jahresergebnis	312,2	290,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	773,5	748,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,3	4,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,9	92,8
Cashflow nach DVFA/SG	1.086,1	950,3

CBS +



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

setzt weiterhin verstärkt in die Modernisierung der leerstehenden Wohnungen, um eine optimierte Vermietungssituation und eine damit verbundene Steigerung der Sollmieten zu erreichen.



Fortsetzung von Seite 11

Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Die Investitionen bei Wohnungs-instandhaltungen 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.

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 souverän halten.



www.cbs-celle.de

Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

Zur Anpassung an zeitgemäße Wohnansprüche wurden im Jahr 2017 23 Wohnungen komplett modernisiert (814.820,65 €).

Fortsetzung des Projektes Hattendorffstr. 130/131, Erstellung einer Demenz-WG, betreut durch die Johanniter-Unfallhilfe. Fertigstellung 05/2018.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2017 Gesamtkosten in Höhe von 424.883,38 € für übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Herrichtung zu vermietender Wohnungen mit Maler- und Fußbodenarbeiten, Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an.

Im Jahr 2016/2017 sanierte die Stadt Celle die Münzstraße in 29223 Celle. Auch die CBS hat dort Wohnanlagen und entsprechende Grundstücke, sodass ein Bescheid der Stadt Celle über die Festsetzung und Erhebung eines Straßenausbaubeitrages für die Erneuerung und Verbesserung der Münzstraße in voller Länge erging. Der Bescheid in Höhe von 207.682,50 € wurde beim Verwaltungsgericht in Lüneburg angefochten. Der Ausgang des Verfahrens ist zurzeit offen.



Fortsetzung von Seite 12

Vermietungssituation/ Mitgliederentwicklung

Die Leerstandsquote sank im Vergleich zu den Vorjahren noch einmal deutlich von insgesamt 6,40% auf 3,72%.

Die Nutzungsentgelte wurden 2017 bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht, blieben aber im Rahmen der marktüblichen Preise. Die Mietnebenkosten – Betriebs- und Heizkosten – blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Zum Jahresende betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 3.178.380,00 € (Vorjahr: 3.212.959,60 €), damit sanken die Guthaben leicht um 34.579,60 €.

Die Anzahl der Mitglieder sank mit 71 Mitgliederzugängen und 75 Abgängen um 4 Mitglieder von 1.283 auf 1.279.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:



	2017	2016	2015	2014
Wohnungen	73	74	86	82
Garagen	9	26	28	11
Stellplätze	1	11	1	1
Gewerbe	2	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2017 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeit-

beschäftigte). Zum 01. August 2015 wurde eine Auszubildende eingestellt. Der Vorstand bestand aus drei Gremiumsmitgliedern,

einschließlich dem Geschäftsführer und einer Teilzeitkraft. Der Aufsichtsrat bestand aus sechs Personen.

Fortsetzung von Seite 13

Ausblick auf das Jahr 2018

Im Jahr 2018 feiern wir unser 125jähriges Bestehen! Zu diesem Anlass fand am 28.04.2018 ein großes Fest in der CD-Kaserne statt, zu dem alle Mitglieder, Wohnungsnutzer und Celler Bürger eingeladen waren. Ein buntes, vielfältiges Programm für Klein und Groß hat viele Besucher begeistert. Wir bedanken uns herzlich bei allen Mitwirkenden und Besuchern, die diesen Tag so gelungen machten.

In 2018 haben wir außerdem Folgendes vor:

Fertigstellung der Grundmodernisierung und Umnutzung des Gebäudes Hattendorffstr. 130/131 zu einer ambulant betreuten Dementen-WG mit 9 Bewohnern, sowie 2 rollstuhlge rechten Wohnungen im Mai 2018.

Die 2016 begonnene und in 2017 fortgesetzte Wohnungsmodernisierungs-Offensive wird auf das Jahr 2018 ausgedehnt und weitergeführt.

Planung der Sanierung von 2 Wohnblöcken in der Wittinger Straße.

Unsere Auszubildende, Frau Maike Pfeifer, wird ihre Ausbildung voraussichtlich erfolgreich abschließen.

Allgemeine Instandhaltung

Celle, Juni 2018

Der Vorstand

F.-H. Kurfürst

F. Stünkel

E. Domrich





Bilanz

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
2017

Gewinn- und Verlustrech
2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €	€	€	PASSIVA Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		20.242,01	31.121,63			
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke mit Wohnbauten	23.601.912,62		23.507.867,17			82.630,86
2. Grundstücke mit anderen Bauten	400.793,67		426.676,41			3.212.959,60
3. Grundstücke ohne Bauten	49.442,57		52.348,22			25.793,22
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	42.637,51		24.768,91			
5. Anlagen im Bau	634.967,27		252.834,79			
6. Bauvorbereitungskosten	8.947,96		12.432,10			
7. Geleistete Anzahlungen	207.682,50	24.946.384,10	0,00			
III. Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen		450,00	450,00			1.063.000,00
		24.967.076,11	24.308.499,23			3.517.000,00
						2.572.217,44
B. UMLAUFVERMÖGEN						
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte						
1. Unfertige Leistungen	826.624,61		805.971,42			290.661,91
2. Andere Vorräte	7.183,77	833.808,38	7.304,49			30.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	12.470,15		19.514,17			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	75.958,08	88.428,23	26.415,35			
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben						
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	409.159,58	633.424,33	685.095,26			12.149.042,25
2. Bausparguthaben	224.264,75		156.326,62			1.923.587,83
		1.555.660,94	1.700.627,31			839.341,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN						
1. Geldbeschaffungskosten	2.443,00		3.839,00			17.604,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	924,90		2.585,51			136.874,94
		3.367,90	6.424,51			135.209,80
						15.201.660,42
						20.711,86
						26.015.551,05
						18.427,86
						26.526.104,95

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.496.778,75	3.373.893,10
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.653,19	45.816,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		46.987,10	96.703,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		43.528,89	119.267,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.262.356,93</u>	<u>1.314.882,71</u>
Rohergebnis		2.345.591,00	2.320.797,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	474.361,49		481.399,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 14.030,05 (Vorjahr: € 13.820,41)	99.279,00		99.552,01
		<u>573.640,49</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		773.530,29	748.367,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		223.782,73	216.868,92
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		565,88	453,35
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Abzinsung € 36,05 (Vorjahr: € 39,05)		361.768,07	382.717,85
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,93</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		413.460,98	392.369,93
14. Sonstige Steuern		<u>101.277,80</u>	<u>101.708,02</u>
15. Jahresüberschuss		312.183,18	290.661,91
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>32.000,00</u>	<u>30.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>280.183,18</u></u>	<u><u>260.661,91</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Celle und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 100003) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs.1 HGB handelt es sich bei der Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

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

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (drei bis fünf Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 46.987,10 (Vorjahr: € 96.703,20) aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 70 - 95 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten 25 - 30 Jahre
- Außenanlagen 10 - 15 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 - 13 Jahre

Ab dem Geschäftsjahr 2006 wird nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer für die betreffenden Wohngebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 3.484,14 (Vorjahr: € 12.161,30) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

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

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

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

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Die Ermittlung der Anschaffungskosten für die anderen Vorräte (Heizöl- und Pelletbestände) erfolgt unter Anwendung der Durchschnittsmethode. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind vollumfänglich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

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

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 3.328.630,00 (Vorjahr: € 3.321.383,68).

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2016 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme (-)/Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2017 €
Gesetzliche Rücklage	1.063.000,00 (1.033.000,00)	0,00 (0,00)	32.000,00 (30.000,00)	1.095.000,00 (1.063.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.517.000,00 (3.517.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.517.000,00 (3.517.000,00)
Freie Rücklage	2.392.217,44 (2.352.893,24)	146.304,09 (39.324,20)	0,00 (0,00)	2.538.521,53 (2.392.217,44)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.152.217,44 (7.082.893,24)	146.304,09 (39.324,20)	32.000,00 (30.000,00)	7.330.521,53 (7.152.217,44)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2017 ergibt sich wie folgt:

Jahresüberschuss 2017	312.183,18
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	32.000,00
	280.183,18

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Jubiläumszusagen und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
• Prüfung Jahresabschluss	20.000,00	23.500,00
• Urlaubsansprüche	15.368,00	10.407,00
• Prozesskosten	13.000,00	0,00
• Aufbewahrung (Archivierung)	10.200,00	9.500,00
• Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
• Jubiläumszuwendungen	2.018,00	1.708,74
• Steuerberatung	1.850,00	1.800,00
• Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00	3.000,00
	<u>71.436,00</u>	<u>58.915,74</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 14.384.521,81 (Vorjahr: € 14.072.630,08) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten ausgegangen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 21.908,86 (Vorjahr: € 2.641,91) aufgelaufene Darlehenszinsen/Verwaltungsgebühren.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	126.293,52	3.451,00	0,00	0,00	129.744,52	95.171,89	14.330,62	0,00	20.242,01	31.121,63
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	126.293,52	3.451,00	0,00	0,00	129.744,52	95.171,89	14.330,62	0,00	20.242,01	31.121,63
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	35.722.343,91	812.392,64	0,00	0,00	36.534.736,55	12.214.476,74	718.347,19	0,00	23.601.912,62	23.507.867,17
Grundstücke mit anderen Bauten	984.644,39	0,00	0,00	0,00	984.644,39	557.967,98	25.882,74	0,00	400.793,67	426.676,41
Grundstücke ohne Bauten	56.706,68	0,00	0,00	0,00	56.706,68	4.358,46	2.905,65	0,00	49.442,57	52.348,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.677,79	26.449,55	4.442,57	0,00	187.684,77	140.908,88	8.579,95	4.441,57	42.637,51	24.768,91
Anlagen im Bau	258.077,68	382.132,48	0,00	0,00	640.210,16	5.242,89	0,00	0,00	634.967,27	252.834,79
Bauvorbereitungskosten	24.593,40	0,00	6.968,27	0,00	17.625,13	12.161,30	3.484,14	6.968,27	8.947,96	12.432,10
Geleistete Anzahlungen	0,00	207.682,50	0,00	0,00	207.682,50	0,00	0,00	0,00	207.682,50	0,00
Sachanlagen, insgesamt	37.212.043,85	1.428.657,17	11.410,84	0,00	38.629.290,18	12.935.116,25	759.199,67	11.409,84	24.946.384,10	24.276.927,60

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen				Buchwert	
	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2016 €
Sachanlagen, insgesamt	37.212.043,85	1.428.657,17	11.410,84	0,00	38.629.290,18	12.935.116,25	759.199,67	11.409,84	24.946.384,10	24.276.927,60
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	450,00
Finanzanlagen, insgesamt	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	450,00
Anlagevermögen, insgesamt	37.338.787,37	1.432.108,17	11.410,84	0,00	38.759.484,70	13.030.288,14	773.530,29	11.409,84	24.967.076,11	24.308.499,23

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag am 31.12.		davon mit einer Restlaufzeit								davon gesichert €	Art der Sicherung
			bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre					
			Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	12.565.157,98	12.149.042,25	923.262,60	786.628,85	2.251.953,29	1.837.289,32	9.389.942,09	9.525.124,08	12.565.157,98		GPR	
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.819.363,83	1.923.587,83	97.493,03	104.229,70	412.355,44	405.951,10	1.309.515,36	1.413.407,03	1.819.363,83		GPR	
3. Erhaltene Anzahlungen	867.314,31	839.341,27	867.314,31	839.341,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.558,24	17.604,33	16.558,24	17.604,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.914,38	136.874,94	157.914,38	136.874,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
6. Sonstige Verbindlichkeiten	70.597,64	135.209,80	68.637,32	133.103,09	1.960,32	2.106,71	0,00	0,00	0,00			
Verbindlichkeiten, insgesamt	15.496.906,38	15.201.660,42	2.131.179,88	2.017.782,18	2.666.269,05	2.245.347,13	10.699.457,45	10.938.531,11	14.384.521,81			

GPR = Grundpfandrecht

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
• früheren Jahren	11.086,12	6.144,64
• der Ausbuchung/Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	850,77	1.110,27
• der Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	673,40	1.122,68
• dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	876,41	92.820,65
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen	10.765,43	24.977,07

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 3.484,14 (Vorjahr: € 12.161,30) außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 36,05 (Vorjahr: € 39,05) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumszusagen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

C. Sonstige Angaben

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.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2017 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Zum 1. August 2015 wurde eine Auszubildende eingestellt.

Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 19 der aktuellen Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

C. Sonstige Angaben

Vorstand der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr:

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

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Lutz Winkler,	Dipl.-Ing.	Vorsitzender (bis 21.06.2017)
Gabriele Martens,	Rechtsanwältin	Vorsitzende (ab 21.06.2017)
Dieter Zetzsche,	Betriebswirt	stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kögler,	Arzt	
Marlies Netzel,	Dipl.-Ing.	
Ingrid Meinecke,	Pensionärin	

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben (€ 2.000,00 / Vorjahr: € 1.750,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

01.01.2017	1.283
Zugang	71
Abgang	<u>75</u>
31.12.2017	<u>1.279</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 11.443 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 34.579,60 auf 3.178.380,00 vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

C. Sonstige Angaben

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 312.183,18 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 32.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresüberschuss von	312.183,18
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	32.000,00
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	280.183,18
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2017 von € 3.212.459,60	128.498,38
und Einstellung in die freie Rücklage	151.684,80.

Celle, 18. Mai 2018

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand regelmäßig durch die Überlassung sämtlicher Protokolle der Vorstandssitzungen und durch ergänzende mündliche Berichte in fünf gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsführung und die Geschäftsentwicklung zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, sowie über sonstige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet. Zur Wahrung seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsabläufe und -vorfälle auch in vier weiteren Aufsichtsratssitzungen beraten und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde auch in 2017 fortgesetzt. Die substanzielle Sicherung des Bautenbestandes ist Grundvoraussetzung für die weitere wirtschaftliche Sicherung der Genossenschaft und ein nicht zu unterschätzender Faktor für die Vermietung. Außerdem steht die CBS eG. für das Angebot moderner Wohnungen, die Umsetzung innovativer Wohnformen und für Wohnthemen für unterschiedlichste Alters- und Interessengruppen.

Auch 2017 galt es, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes genau zu beobachten und zu analysieren. Hier konnte die CBS einen deutlichen Erfolg feststellen. Die Modernisierungen der letz-

ten Jahre ergaben eine Senkung des Leerstandes von 10,48 % in 2015, über 6,40 % in 2016, zu jetzt 3,72 % in 2017. Diese positive Entwicklung bedeutet eine erhebliche Reduzierung der Erlösschmälerungen. Die weitere Reduzierung des Leerstandes und die Vermietung von Wohnungen mit realisierbaren wirtschaftlichen Nettokaltmieten ist eine wesentliche Voraussetzung für eine stabile ökonomische Entwicklung.

Aufsichtsrat und Vorstand setzen weiterhin auf Investitionen und eine stetige Verbesserung der Wohnqualität, um die aktuelle Mieterstruktur mit weiteren Zielgruppen sinnvoll zu bereichern und zu ergänzen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW) Hannover, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016, des Geschäftsberichtes, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 01. November bis 15. November 2017 durchgeführt und erteilt der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 06. Dezember 2017 Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 30. Mai 2018 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2017 ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bilanzgewinn von dem auch in diesem Jahr eine Brutto-

Dividende von 4% auf die Geschäftsanteile an die Mitglieder gezahlt werden kann. Dieses verdient im Hinblick auf die niedrigen Kapitalmarktzinsen hervorgehoben zu werden.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2017 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Mit der Mitgliederversammlung 2018 endet satzungsgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Andreas Kögler und Dieter Zetzsche. Eine Wiederwahl beider Aufsichtsratsmitglieder ist zulässig.

Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt in seiner Sitzung am 26. Juni 2018.

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

Celle, im Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens
Aufsichtsratsvorsitzende



Folgende Mitglieder sind 2017 verstorben:

Mitglieds – Nr.:	Name:
2752	Richard Schrader
2788	Günther Koch
3629	Hans-Joachim Bessert
3662	Rolf Kreylos
3868	Roswitha Harms
4324	Irmgard Fischer
4960	Kurt Barth
4972	Cornelia Koslowski
5048	Willi Beckmann
5335	Abd-el-Kader Touis
5890	Elsbeth Knorr
6523	Henry Götsch
6607	Manfred Wöhler
6818	Rosina Zirkelbach
6825	Hildegard Abbe
6873	Bodo Eichner
6876	Elena Olenberg
7003	Elfriede Rekowski
7053	Rolf Huchthausen
7253	Illegunt Uebel
7272	Lutz-Walter Meier
7340	Klaus-Peter Brune

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2017

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



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2017

	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	Baumaßnahme läuft		
73	Hattendorffstr. 6-10, Gärten	2015	0	0	
74	Hattendorffstr. 122 - 129	1930	4	24	
Summe			118	688	7

Garagenbestand

Stand: 31.12.2017

	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

Einladung

zur

Mitgliederversammlung am
Mittwoch, dem 26. Juni 2018, 19:00 Uhr
in der Congress-Union Celle, „Europasaal“
Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2017,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2017
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern
8. Verschiedenes/Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 12.06.2018 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 2017 liegen ab 22.05.2018 während der täglichen Geschäftszeiten für Mitglieder in der Geschäftsstelle aus.

Celler Bau- und Sparverein e G.

Rostocker Straße 1 A, 29225 Celle

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende

