



CBS+ **Geschäftsbericht**
2018

Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit mehr als 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 2018	5 - 15
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2018	16 - 18
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2018	19 - 30
Bericht des Aufsichtsrates	31
Liste der verstorbenen Mitglieder	32
Wohnungsbestand	33/ 34
Einladung	35

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2019

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: 26.06.2018

stellv. Vorsitzender
*)

Dr. Andreas Kögler
Arzt
Gartenweg 2 b
29223 Celle
Mitgl.-Nr. 6391
gewählt: 26.06.2018

*)

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

Schriftführerin

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss

Vorstand

Stand: Mai 2019

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: 21.05.2019





Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2018

Gründung: 24. April 1893

Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft

Eintragung: Genossenschaftsregister Nr. 100 003
beim Amtsgericht Lüneburg

Geschäftszweck: Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen
(Vermietungsgenossenschaft)

Anzahl Mitglieder: 1.315

Anzahl Wohnungen: 691 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten

Gesamtwohnfläche: 42.725,30 qm

Bilanzsumme: 27.157.549,80 €

Genossenschaftsorgane: 3 Vorstandsmitglieder
4 Aufsichtsratsmitglieder

Mitarbeiter: ~9 (davon 4 Teilzeitbeschäftigte)

Anschrift: Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle

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

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

Bericht über das Geschäftsjahr 2018

Allgemeine Informationen



Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im Dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9%). In Ausrüstungen (Maschinen/ Geräte/ Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahreschnitt 2018 weiter - wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).



Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/ Forstwirtschaft/ Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirt-





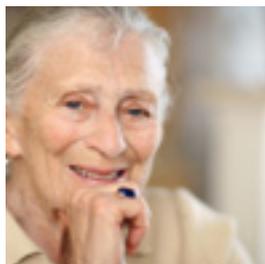
Fortsetzung von Seite 5

schaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.



Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommenssichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5% bzw. 76.700 insgesamt).





Fortsetzung von Seite 6

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung 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.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 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. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/ 2017 = 6,1 % / 5,7 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch 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 Arbeitmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.





Fortsetzung von Seite 7

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. 2018 wurden rund 185.850 Asylanträge gestellt – davon 162.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/ 2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4 % davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungs-

entwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25%). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein- / bzw. Zweipersonenhaushalten).

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt - im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien + 1,1 % zuvor 1,6 % | Frankreich + 1,7 % zuvor 2,2 %). Griechenland konnte mit + 2,0 % sogar zulegen (zuvor 1,5 %). Leicht gedämpft, doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 % zuvor 3 %). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 % zuvor 1,8 %).

Über das Jahr rückläufig war die Arbeitslosenquote in der EU (6,7 % im November 2018 versus 7,3 % im November 2017). Tschechien (1,9 %), Deutschland (3,3 %) und die Niederlande (3,5 %) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Italien, Spanien und Griechenland die höchsten (10,5 % | 14,7 % | 18,6 %), wobei Spanien und Griechenland zum Vergleichszeitraum die höchsten Rückgänge verbuchen konnten (zuvor 16,5 % bzw. 20,8 %).

Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen - die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.



Fortsetzung von Seite 8

China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+ 10,6 %) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwischenanstieg in 2017 (+ 6,86 %) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 % gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpfter. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt - was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990iger wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 werden noch 2,9 % prognostiziert - in den beiden Folgejahren 2,7 % bzw. 2,1 %. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 % bzw. 1,7 %. Russland, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+ 1,7 % | + 2,3 % | + 1,9 %).

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.



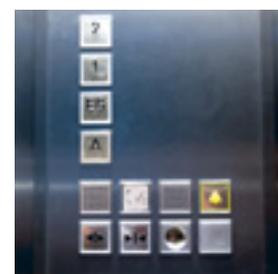
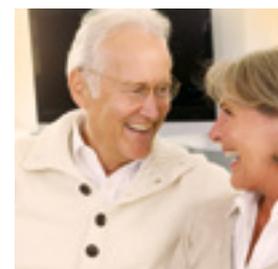
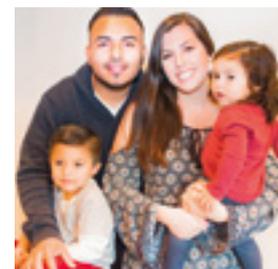
Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u. a. Preisauftrieb - vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.

Die Celler Bau- und Sparverein eG. leistet im Zusammenhang des Klimawandels ihren Beitrag zur Co2-Bilanz und verfolgt weiterhin ihren Kurs, ihre Wohnanlagen umfassend energetisch zu sanieren. Mit diesen Maßnahmen kann die Genossenschaft auch langfristig und nachhaltig tragbare Nebenkosten für die Wohnungsnutzer der Genossenschaft sicherstellen.

Unsere langjährig geltenden genossenschaftsintern aufgestellten Thesen und Ziele:

- 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 weiterhin Ziel der Genossenschaft.





Fortsetzung von Seite 9

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2018 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2017 dargestellt:



	31.12.2018			31.12.2017			Veränderungen T €
	gesamt		davon kurzfristig	gesamt		davon kurzfristig	
	T €	%	T €	T €	%	T €	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	25.501,6	93,9	0,0	24.966,6	94,2	0,0	535,0
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	25.502,1	93,9	0,0	24.967,1	94,2	0,0	535,0
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	855,7	3,2	855,7	833,8	3,1	833,8	21,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32,2	0,1	32,2	88,4	0,3	88,4	-56,2
Flüssige Mittel	764,7	2,8	472,4	633,4	2,4	409,2	131,3
	1.652,6	6,1	1.360,3	1.555,6	5,8	1.331,4	97,0
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	0,0	2,9	3,4	0,0	2,3	-0,5
VERMÖGEN	27.157,6	100,0	1.363,2	26.526,1	100,0	1.333,7	631,5
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.312,8	12,2	127,0	3.328,7	12,5	150,3	-15,9
Rücklagen	7.500,2	27,6	0,0	7.330,5	27,6	0,0	169,7
Bilanzgewinn	160,1	0,6	94,1	280,2	1,1	128,5	-120,0
	10.973,1	40,4	221,1	10.939,4	41,2	278,8	33,8
Fremdmittel							
Rückstellungen	89,3	0,3	76,2	71,4	0,3	59,2	17,8
Erhaltene Anzahlungen	901,6	3,3	901,6	867,3	3,3	867,3	34,3
Übrige Verbindlichkeiten	15.175,8	55,9	257,1	14.629,6	55,1	303,5	546,2
	16.166,7	59,5	1.234,9	15.568,3	58,7	1.230,0	598,3
Rechnungsabgrenzungsposten	17,8	0,1	17,8	18,4	0,1	18,4	-0,6
KAPITAL	27.157,6	100,0	1.473,8	26.526,1	100,0	1.527,2	631,5



Fortsetzung von Seite 10

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2015 aus nachfolgender Tabelle:

	2018 EURO	2017 EURO	2016 EURO	2015 EURO
Jahresüberschuss	178.142,37	312.183,18	290.661,91	
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	37.195,27
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	180.000,00	180.000,00
Zuweisung zur gesetzl. Rücklage	18.000,00	32.000,00	30.000,00	0,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	160.142,37	280.183,18	260.661,91	142.804,73

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 31.12.2018 von insgesamt 4,63 % beinhaltet 1,45 %, die dem Mieterwechsel geschuldet

sind und 3,18 % werden komplett saniert. Bereits im ersten Halbjahr 2019 konnte der Leerstand auf insgesamt 3,33 % reduziert werden.





Fortsetzung von Seite 11

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2016 bis 2018 wie folgt:

	2018	2017	2016
Erlösschmälerungen			
Sollmieten (T €)	170	174	230

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2018 belief sich auf 643.478,58 €.

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

	2018	2017	2016	2015
Modernisierungsaufwand (T €)	766.057,92	814.820,65	496.711,51	481.799,77

Cashflow nach DVFA/SG

Cashflow nach DVFA/SG	2018	2017
	in T €	in T €
Jahresergebnis	178,1	312,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	671,1	773,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,4	1,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2	-0,9
Cashflow nach DVFA/SG	850,4	1.086,1

CBS +

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

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



Fortsetzung von Seite 12

Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Für Investitionen bei Wohnungsinstandhaltungen setzt die CBS weiterhin auf regionale Handwerker.

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.



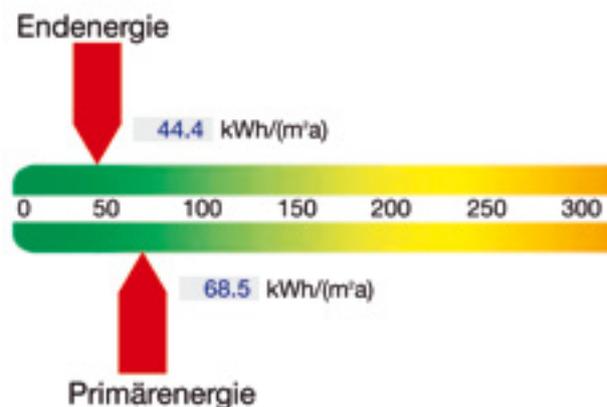
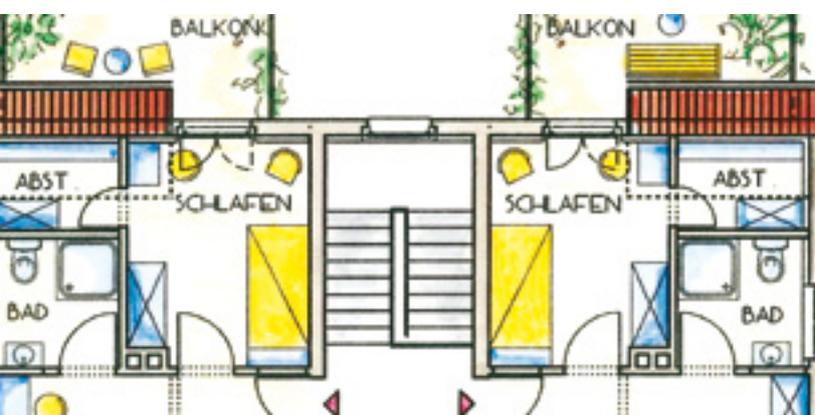
Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

Zur Anpassung an zeitgemäße Wohnansprüche wurden im Jahr 2018 17 Wohnungen komplett modernisiert und die Arbeiten in einer Wohnung begonnen (766.057,92 €).

Das Projekt Hattendorffstr. 130/ 131, Erstellung einer Demenz-WG, betreut durch die Johanniter-Unfallhilfe wurde zum 01.06.2018 fertiggestellt.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2018 Gesamtkosten in Höhe von 536.021,70 € 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 weiterhin offen.





Fortsetzung von Seite 13

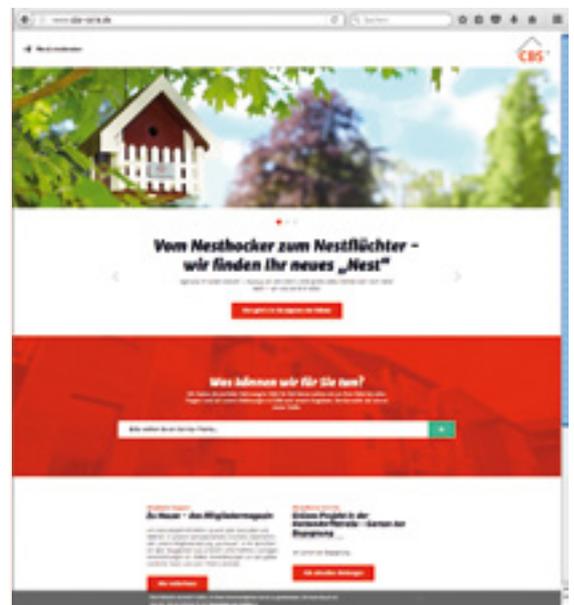
Vermietungssituation/ Mitgliederentwicklung

Die Leerstandsquote stieg kurzzeitig im Vergleich zum Vorjahr von insgesamt 3,72 % auf 4,63 % an. Grund hierfür war eine erhöhte Anzahl von Kündigungen für modernisierungsreife Wohnungen. Bereits im ersten Halbjahr 2019 konnte die Leerstandsquote wieder auf 3,33 % gesenkt werden.

Die Nutzungsentgelte wurden 2018 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 3.185.780,52 € (Vorjahr: 3.178.380,00 €), damit stiegen die Guthaben leicht um 7.400,52 €.

Die Anzahl der Mitglieder stieg mit 98 Mitgliederzugängen und 62 Abgängen um 36 Mitglieder von 1.279 auf 1.315.



www.cbs-celle.de

	2018	2017	2016	2015
Wohnungen	83	73	74	86
Garagen	17	9	26	28
Stellplätze	2	1	11	1
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2018 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Ende Mai

beendete die Auszubildene Ihre Ausbildung. Der Vorstand bestand aus drei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer und einer

Teilzeitkraft. Der Aufsichtsrat bestand ab September aus fünf, seit November aus vier Personen.

Fortsetzung von Seite 14

Ausblick auf das Jahr 2019

In 2019 haben wir Folgendes vor:

Baubeginn der Sanierung von 2 Wohnblöcken in der Wittinger Straße 107 - 109 und 111 - 113: Dämmung der gesamten Gebäudehülle, Dach- und Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, neue Dachstühle mit Eindeckung (Pultdächer mit Blecheindeckung), Anbau von Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge der EG-Wohnungen, Neugestaltung der Außenanlagen inkl. Schaffung von PKW-Parkplätzen.

Auch in 2019 werden Wohnungen modernisiert, die nach Auszug der langjährigen Mieter nicht mehr vermietbar sind.

In den Jahren 2019 und 2020 werden wir eine Reihe von dringend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durchführen. Hierzu wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme unserer Wohnanlagen erhoben. Es werden rd. 800.000,00 Euro investiert.

Allgemeine Instandhaltung

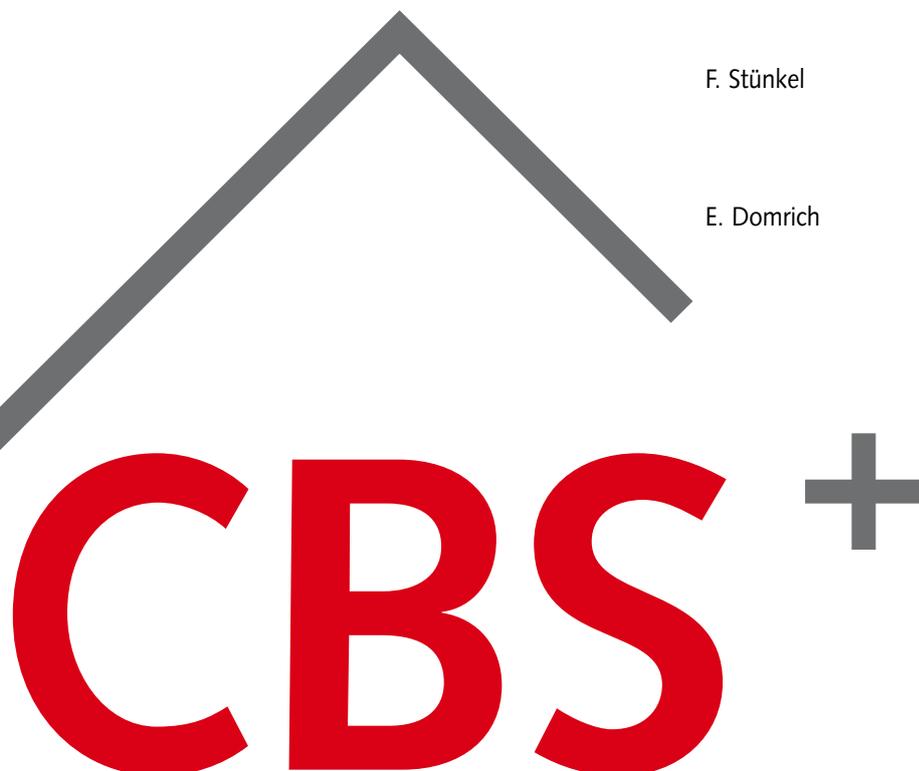
Celle, Juni 2019

Der Vorstand

F.-H. Kurfürst

F. Stünkel

E. Domrich





Bilanz

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
2018

Gewinn- und Verlustrech
2018

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	€	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.566.725,22	3.496.778,75
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.893,72	20.653,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.339,58	46.987,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		15.507,35	43.528,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.487.509,53</u>	<u>1.262.356,93</u>
Rohergebnis		2.173.956,34	2.345.591,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	481.747,27		474.361,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 14.848,16 (Vorjahr: € 14.030,05)	100.291,08		99.279,00
		<u>582.038,35</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		671.230,32	773.530,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		297.822,30	223.782,73
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		677,55	565,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 40,56 (Vorjahr: € 36,05)		344.223,17	361.768,07
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,47</u>	<u>-0,93</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		279.344,97	413.460,98
14. Sonstige Steuern		<u>101.202,60</u>	<u>101.277,80</u>
15. Jahresüberschuss		178.142,37	312.183,18
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>18.000,00</u>	<u>32.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>160.142,37</u></u>	<u><u>280.183,18</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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 2018

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 € 54.339,58 (Vorjahr: € 46.987,10) 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.

Aufgrund der insgesamt umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und unter Berücksichtigung der teilweise sehr geringen Restnutzungsdauern wurden modernisierte Objekte zu einer neuen Bewertung der Restnutzungsdauer herangezogen. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung erfolgte in Anlehnung an die Anlagen 3/4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Aufgrund der im Geschäftsjahr vorgenommenen Nutzungsdauerverlängerungen für insgesamt 26 Wohnbauten (Verwaltungseinheiten) ergaben sich Restnutzungsdauerverlängerungen von 1 bis 22 Jahren.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: € 3.484,14 auf Bauvorbereitungskosten).

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 (€ 150,00 bis 2017) werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 (€ 150,00 bis 2017) 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 2018

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. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind vollumfänglich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die Ermittlung der Anschaffungskosten für die anderen Vorräte (Heizöl- und Pelletbestände) erfolgt unter Anwendung der Durchschnittsmethode.

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

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

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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 € 3.312.780,52 (Vorjahr: € 3.328.630,00).

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2017 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme (-)/Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2018 €
Gesetzliche Rücklage	1.095.000,00 (1.063.000,00)	0,00 (0,00)	18.000,00 (32.000,00)	1.113.000,00 (1.095.000,00)
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	2.538.521,53 (2.392.217,44)	151.684,80 (146.304,09)	0,00 (0,00)	2.690.206,33 (2.538.521,53)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.330.521,53 (7.152.217,44)	151.684,80 (146.304,09)	18.000,00 (32.000,00)	7.500.206,33 (7.330.521,53)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2018 ergibt sich wie folgt:

Jahresüberschuss 2018	178.142,37
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	18.000,00
	160.142,37

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 2018

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
• Prozesskosten	27.000,00	13.000,00
• Prüfung Jahresabschluss	21.000,00	20.000,00
• Urlaubsansprüche	14.320,00	15.368,00
• Aufbewahrung (Archivierung)	10.400,00	10.200,00
• Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
• Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.200,00	0,00
• Jubiläumszuwendungen	2.650,00	2.018,00
• Steuerberatung	1.700,00	1.850,00
	89.270,00	71.436,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 14.918.659,07 (Vorjahr: € 14.384.521,81) 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 € 1.826,17 (Vorjahr: € 21.908,86) 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 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 31.12.2017 €	Stand am 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	129.744,52	3.575,95	0,00	0,00	133.320,47	12.643,39	0,00	122.145,90	20.242,01	11.174,57
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	129.744,52	3.575,95	0,00	0,00	133.320,47	12.643,39	0,00	122.145,90	20.242,01	11.174,57
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	36.434.472,98	719.955,00	0,00	1.098.273,51	38.252.701,49	619.133,95	0,00	13.451.694,31	23.601.912,62	24.801.007,18
Grundstücke mit anderen Bauten	984.644,39	0,00	0,00	0,00	984.644,39	25.882,76	0,00	609.733,48	400.793,67	374.910,91
Grundstücke ohne Bauten	56.706,68	0,00	0,00	0,00	56.706,68	2.905,64	0,00	10.169,75	49.442,57	46.536,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.684,77	13.934,07	5.509,15	0,00	196.109,69	10.664,58	5.509,15	150.202,69	42.637,51	45.907,00
Anlagen im Bau	640.210,16	458.063,35	0,00	-1.098.273,51	0,00	0,00	5.242,89	0,00	634.967,27	0,00
Bauvorbereitungskosten	17.625,13	5.442,92	0,00	0,00	23.068,05	0,00	0,00	8.677,17	8.947,96	14.390,88
Geleistete Anzahlungen	207.682,50	0,00	0,00	0,00	207.682,50	0,00	0,00	0,00	207.682,50	207.682,50
Sachanlagen, insgesamt	38.529.026,61	1.197.395,34	5.509,15	0,00	39.720.912,80	658.586,93	10.752,04	14.230.477,40	24.946.384,10	25.490.435,40

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwert	
	Stand am 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2018 €	Stand am 31.12.2017 €		
Sachanlagen, insgesamt	38.529.026,61	1.197.395,34	5.509,15	0,00	39.720.912,80	13.582.642,51	658.586,93	10.752,04	14.230.477,40	25.490.435,40	24.946.384,10	
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	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	0,00	450,00	450,00	
Anlagevermögen, insgesamt	38.659.221,13	1.200.971,29	5.509,15	0,00	39.854.683,27	13.692.145,02	671.230,32	10.752,04	14.352.623,30	25.502.059,97	24.967.076,11	

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	13.196.782,36	12.565.157,98	626.789,21	923.262,60	2.902.554,72	2.251.953,29	9.667.438,43	9.389.942,09	13.196.782,36	GPR
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.721.876,71	1.819.363,83	99.598,99	97.493,03	402.850,14	412.355,44	1.219.427,58	1.309.515,36	1.721.876,71	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	901.610,54	867.314,31	901.610,54	867.314,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.539,82	16.558,24	18.539,82	16.558,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.683,87	157.914,38	170.683,87	157.914,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	67.884,48	70.597,64	66.057,34	68.637,32	1.827,14	1.960,32	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten, insgesamt	16.077.377,78	15.496.906,38	1.883.279,77	2.131.179,88	3.307.232,00	2.666.269,05	10.886.866,01	10.699.457,45	14.918.659,07	

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 2018

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus	€	Vorjahr €
• der Ausbuchung/ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	6.320,57	850,77
• früheren Jahren	3.130,56	11.086,12
• Kosten für Jubiläumsfeier	35.930,70	0,00
• Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen	17.930,94	10.765,43
• Aufwendungen frühere Jahre	15.928,09	2.186,79

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 0,00 (Vorjahr: € 3.484,14) außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 40,56 (Vorjahr: € 36,05) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumszusagen.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2018 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Bis Anfang Juni 2018 wurde eine Auszubildende beschäftigt.

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 2018

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:

Gabriele Martens,	Rechtsanwältin	Vorsitzende
Dieter Zetzsche,	Betriebswirt	stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kögler,	Arzt	
Marlies Netzel,	Dipl.-Ing.	
Ingrid Meinecke,	Pensionärin	(bis zum 03.09.2018)
Lutz Winkler,	Dipl.-Ing.	(bis zum 13.11.2018)

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

Mitgliederbewegung

01.01.2018	1.279
Zugänge	98
Abgänge	<u>62</u>
31.12.2018	<u>1.315</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.765 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 7.400,52 auf 3.185.780,52 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 178.142,37 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 18.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresüberschuss von	178.142,37
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	18.000,00
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	160.142,37
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am	
01.01.2018 von € 3.137.630,00	94.128,90
und Einstellung in die freie Rücklage	66.013,47.

Celle, 25. April 2019

Der Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2018

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 drei 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 zwei weiteren Aufsichtsratssitzungen beraten und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde auch in 2018 fortgesetzt. Die Grundmodernisierung der Hattendorffstraße 130/131 konnte Mitte vergangenen Jahres mit der Demenz-WG und zwei rollstuhlgerechten Wohnungen fertiggestellt werden. Die Wohnanlage ist seit Ende des Jahres komplett bezogen. Die substanzielle Sicherung des Bautenbestandes ist Grundvoraussetzung für die weitere wirtschaftliche Sicherung der Genossenschaft.

Auch 2018 galt es, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes genau zu beobachten und zu analysieren. Die Modernisierungen der letzten Jahre ergaben eine Senkung des Leerstandes von 6,40 % in 2016, zu 3,72 % in 2017, 4,63 %

zum Stichtag 31.12.2018, auf aktuell 3,33 % in 2019. Diese positive Entwicklung bedeutet eine Reduzierung der Erlösschmälerungen. Die 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.

Auch der 28. April 2018 muss erwähnt werden: An diesem Tag feierte die CBS mit Mitgliedern und Celler Öffentlichkeit 125jähriges Jubiläum anlässlich der Gründung am 24.04.1893. Die Veranstaltung in der CD-Kaserne Celle war ein voller Erfolg.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW) Hannover, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017, des Geschäftsberichtes, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 23. November bis 09. November 2018 (m. U.) durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 03. Dezember 2018 Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 24. Mai 2019 vorgelegt. Der

Jahresabschluss 2018 ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bilanzgewinn. Aufgrund der Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten und der Empfehlung des VdW Hannover empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, eine Brutto-Dividende von 3 % auf die Geschäftsanteile an die Mitglieder auszuschütten. Dieser Beschluss bedeutet eine Annäherung an die Kapitalmärkte und die Ausschüttungen anderer Genossenschaften an ihre Mitglieder.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2018 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Mit der Mitgliederversammlung 2019 endet satzungsgemäß die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Gabriele Martens. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt in seiner Sitzung am 12. Juni 2019.

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 2019

Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens
Aufsichtsratsvorsitzende



Folgende Mitglieder sind 2018 verstorben:

Mitglieds – Nr.:	Name:
2348	Armin Hesse
3009	Elke Kothe
3671	Hannelore Meinke
3818	Günter Kuhnert
4647	Roland Schulz
4906	Edith Lankau
5143	Theodor Stresing
5647	Helmut Fabel
5758	Antje Dehning
5807	Dieter Narjes
5873	Hannelore Nels
6197	Annemarie Sodeikat
6216	Nikolaj Liptschuk
6620	Hertha Furchtmann
6930	Ingrid Frommherz
7035	Vera-Lucia Jantzen
7071	Gabriele Buch
7181	Ingo Besenbruch
7244	Margarete Kunkel
7384	Uwe Schulz

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2018

	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: 31.12.2018

	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	
73	Hattendorffstr. 6-10, Gärten	2015	0	0	
74	Hattendorffstr. 122 - 129	1930	4	24	
75	Hattendorffstr. 130/131	2018	1	3	
	Summe		119	691	7

Garagenbestand

Stand: 31.12.2018

	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 12. Juni 2019, 19.00 Uhr
in der Congress-Union Celle, „Europasaal“
Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2018,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2018
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2018
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl Aufsichtsrat
8. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 05.06.2019 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 2018 liegen ab sofort 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

