



GESCHÄFTS
BERICHT
2018



1 Organe der Genossenschaft

1.1	Vorstand	5
1.2	Prokuristin	5
1.3	Aufsichtsrat	5

2 Vertreter

2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	6
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	6
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	7
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	7
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	7

3 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

3.1	Allgemeine Lage	10
3.2	Lagebericht	16
3.3	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	18
3.3.1	Vermögenslage	18
3.3.2	Finanzlage	20
3.3.3	Ertragslage	23
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	24

4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5 Mitgliederentwicklung

6 Bilanz

7 Gewinn- und Verlustrechnung

8 Anhang zum Jahresabschluss 2018

8.1	Allgemeine Angaben	41
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	42
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	47
8.5	Sonstige Angaben	48
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	49

9 Bericht des Aufsichtsrats



1 ORGANE DER GENOSSENEN SCHAFT

1.1 VORSTAND

Gehl, Michaela | Hauptamtlich
Celle

Kynast, Hartmut | Nebenamtlich
Celle

1.2 PROKURISTIN

Barton-Bauch, Karin | Hauptamtlich
Fachwirtin | Celle bis 31.12.2018

Brosda, Brigitte | Hauptamtlich
Betriebswirtin | Celle seit 27.09.2018

1.3 AUFSICHTSRAT

Lohöfener, Axel | Vorsitzender
Sparkassendirektor a.D. | Celle

Dipl.-Ing. Werwath, Ulrich | Stellv. Vorsitzender
Vorsitzender d. Bauausschuss
Stadtbaurat a.D. | Celle bis 20.06.2018

Gratzfeld, Stefan | Stellv. Vorsitzender
Vorsitzender d. Prüfungsausschuss
Sparkassendirektor | Celle seit 20.06.2018

Lorenz, Silke | Mitglied im Bauausschuss
Bürgermeisterin a. D. | Kiel

Höhl, Gerald
Vorsitzender d. Prüfungsausschusses bis 20.06.2018
Vorsitzender d. Bauausschusses seit 20.06.2018
2. Kreisrat | Celle

Feldmann, Petra | Mitglied im Bauausschuss
Mitarbeiterin Schülerbeförderung | Celle

Strauß, Anita | Mitglied im Prüfungsausschuss
Arzthelferin | Burgdorf

2 VERTRER

Die gewählten Vertreter der **SÜDHEIDE eG** verteilen sich auf fünf Wahlbezirke:

01. Stadt Celle
02. Landkreis Celle
03. Region Hannover
04. Landkreis Heidekreis
05. Landkreis Gifhorn und Sonstige

Gewählt worden sind 61 Vertreter.

2.1 WAHLBEZIRK STADT CELLE

- | | | | |
|----|-----------------------------|----|--------------------------------|
| 01 | Harald Nowatschin Celle | 10 | Siegmund Müller Celle |
| 02 | Brigitte Brosda Celle | 11 | Stefanie Lutz Celle |
| 03 | Anneli Brosda Celle | 12 | Thomas Kersting Celle |
| 04 | Hans-Dieter Giemenz Celle | 13 | Elisabeth Schubert Celle |
| 05 | Birgit Kynast Celle | 14 | Dr. Stephan A. Lütgert Celle |
| 06 | Dieter Motz Celle | 15 | Karin Barton-Bauch Celle |
| 07 | Giesela Kandel Celle | 16 | Gerda Braekler Celle |
| 08 | Karin Klingemann Celle | 17 | Michael Schubert Celle |
| 09 | Peter Waschitzki Celle | | |
-

2.2 WAHLBEZIRK LANDKREIS CELLE

- | | | | |
|----|---------------------------------|----|-------------------------------------|
| 01 | Marlies Karpenstein Nienhagen | 08 | Wolfgang Renner Wathlingen |
| 02 | Reiner Michalika Wietze | 09 | Lothar Walter Gotthardt Hambühren |
| 03 | Karin Suhr Wathlingen | 10 | Peter Quade Winsen |
| 04 | Ingo Müller Nienhagen | 11 | Daniel Kirchhoff Bergen |
| 05 | Gisela Siedentop Wathlingen | 12 | Silke Habermann Bergen |
| 06 | Hans-Joachim Kluge Winsen | 13 | Jürgen Grzeskowiak Wathlingen |
| 07 | Arno Bewernick Bergen | | |



2.3 WAHLBEZIRK REGION HANNOVER

01	Oliver Imhof Burgdorf	08	Heike Vogel Burgdorf
02	Angelika Grimpe Burgdorf	09	Edith Cziborra Burgdorf
03	Andreas Schulze Burgdorf	10	Inge Powöls Burgdorf
04	Elisabeth Lange Burgdorf	11	Brigitte Kuchta Burgdorf
05	Gabriele Schulz Burgdorf	12	Marc Pyka Burgdorf
06	Walter Kotzke Burgdorf	13	Rita-Waltraut Lohse Burgdorf
07	Karin Albert Burgdorf	14	Klaus-Peter Efke Burgdorf

2.4 WAHLBEZIRK LANDKREIS HEIDEKREIS

01	Heinz-Jürgen Kaiser Bad Fallingbostal	06	Erhard Korner Bad Fallingbostal
02	Helfried Kettler Walsrode	07	Gudrun Müller Walsrode
03	Stephan Klug Bad Fallingbostal	08	Konrad Narjes Dorfmark
04	Sieglinde Perlak Walsrode	09	Elke Bruns Bad Fallingbostal
05	Valerius Helbrecht Walsrode		

2.5 WAHLBEZIRK LANDKREIS GIFHORN UND SONSTIGE

01	Marcus Meinhardt Hannover	05	Anja Klimek Niedere Börde
02	Helmut Lindemann Wittingen	06	Inge Erika Gerhard Niedere Börde
03	Heidemarie Endrikat Suhlendorf	07	Gerhard Braun Wittingen
04	Lydia Gerda Reitbauer Niedere Börde	08	Ulrich Simon Niedere Börde



3 LAGEBERICHT FÜR DAS
GESCHÄFTS
JAHR 2018

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

STABIL

JAHRESÜBERSCHUSS

1.047

29,5
MIO EURO

RÜCKLAGEN

MITGLIEDER

2.913

2.533

WOHNUNGEN

MIETE PRO QUADRATMETER

5,24€

ARBEITNEHMER

29

LEERSTANDSQUOTE

2,02%

377.667
M²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 ALLGEMEINE LAGE

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs

Staat erzielt Rekordüberschuss

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen 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 grundsätzliche 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 Jahresschnitt 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).

Weiterhin breit getragener Aufschwung: Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit wichtigem Beitrag

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 %).

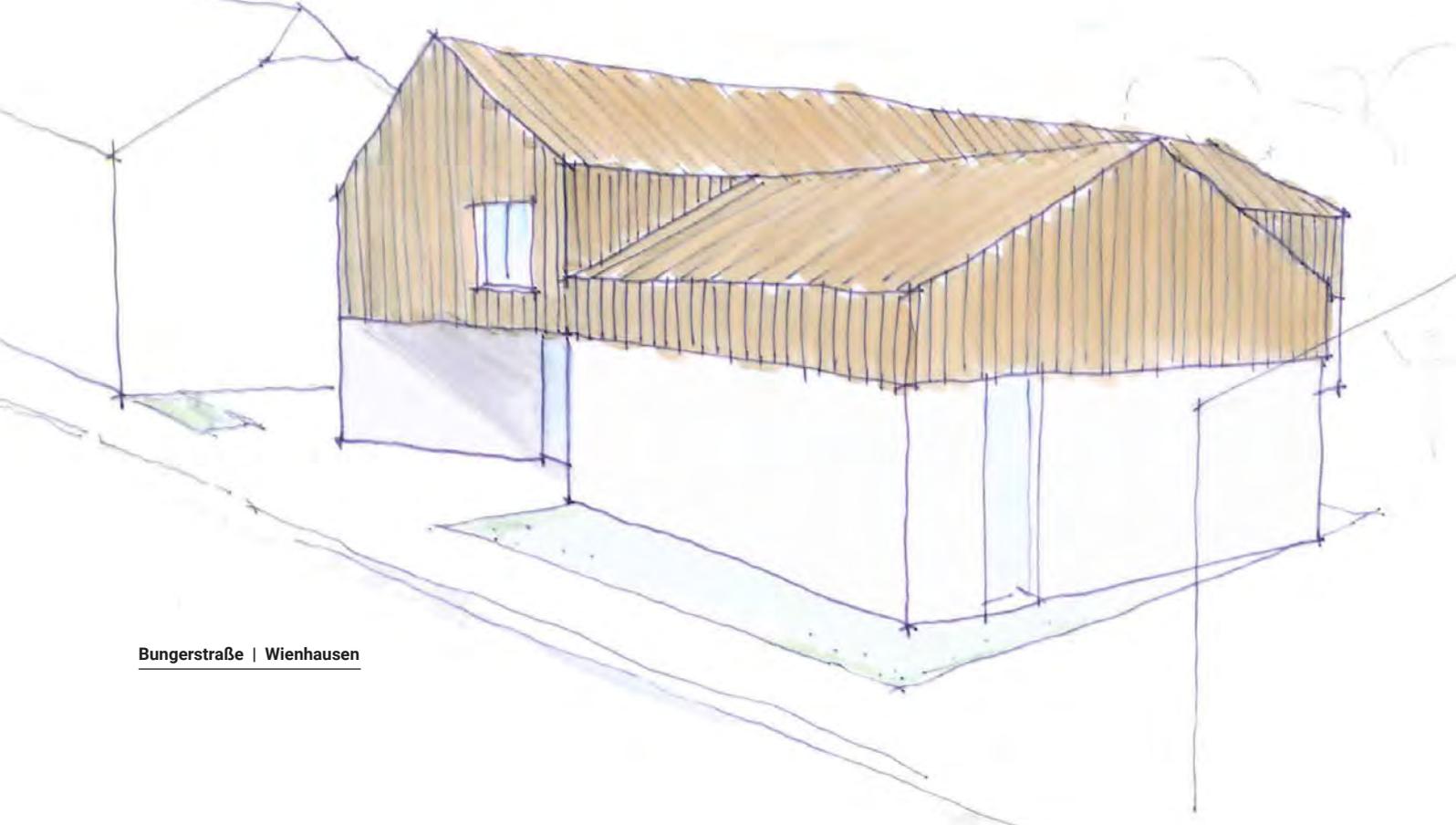
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der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

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

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 voraussichtlich auch in



Bungerstraße | Wienhausen

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 Einkommensaussichten 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 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen: Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2017 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).

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.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

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).

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bau-

überhang (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.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

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

Vogteistraße 16 | Bad Fallingbösel





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 Arbeitsmarktsituation 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.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außergrenzen verlagert wurde. Zahlen liegen aber erst bis einschließlich November 2018 vor. Danach wurden rund 174.000 Asylanträge gestellt – davon 152.000 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).

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

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 Bevölkerungsentwicklung 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).

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick:

Europäisches Umfeld / Prognose für Deutschland

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 Wirtschafts-

leistung 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.

Globales Umfeld

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.

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 (In-

ternationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt - was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990-iger 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 %).

Prognose für Deutschland

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 1,4 % bzw. 1,7 % 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-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Die Genossenschaften sehen die Wohnung als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität unseren Mitgliedern zugute. Die Genossenschaften denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick.

Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mitglieder sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Ein gemischtes Wohnangebot, für verschiedene Bedürfnisse, trägt zur sozialen Stabilität bei.





3.2 LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die **SÜDHEIDE eG** gehört im Raum Celle zu den führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie ist Celles größte Wohnungsbaugenossenschaft und handelt ausschließlich zum Wohl ihrer Mitglieder. Die Kernaufgabe der **SÜDHEIDE eG** ist es, Mitglieder attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Berichtszeitraum gehören 395 Gebäude mit 2.533 Wohnungen, 10 sonstige Einheiten, 525 Garagen und Carports, 11 Stellplätze, zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 514,42 m² geändert und beträgt insgesamt 147.981,83 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hält sich auf Vorjahresniveau (5,24 €/m²). Die **SÜDHEIDE eG** hat 377.667 m² eigene Grundstücksfläche.

Die erfreuliche Leerstandsquote spiegelt die Zufriedenheit der **SÜDHEIDE eG**-Mieter deutlich wieder 2,02 % per 31.12.2018, im Vorjahr 2,14 %.

Die hier aufgeführten Leerstände sind meist auf bautechnische Maßnahmen, wie beispielsweise Elektro- und Badsanierungen zurückzuführen. Die geringe Leerstandsquote ist ein Indiz dafür, dass der Bestand

der **SÜDHEIDE eG** als attraktiv einzustufen ist. Die Kündigungsgründe sind, ähnlich wie im Vorjahr, auf Ortswechsel zurückzuführen. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der Wechsel ins Pflegeheim oder aber der Eigentumserwerb sind ebenfalls stark ausgeprägt. Der Wunsch unserer Mieter innerhalb unseres Bestandes zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der **SÜDHEIDE eG** als zeitgemäß und attraktiv wahrgenommen werden.

Fremdverwaltet werden 333 Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Wohnungen liegen im Bereich der Stadt Celle und gehören der Volkshilfe Celle eG.

Unser Wohnungsbestand verteilt sich über Stadt und Landkreis Celle sowie die Landkreise Heidekreis, Gifhorn, Börde, Oder/ Spree und die Region Hannover.

Dieser Streubesitz ist bei einer Fluktuationsrate von 11,17 % = 283 WE (VJ 11,44 %) mit hohem Verwaltungsaufwand zu bewirtschaften.

Durch unseren regional weit verteilten Wohnungsbestand, stellt sich die Vermietungssituation in den einzelnen Bereichen sehr unterschiedlich dar.



In Celle, unserem Hauptstandort, liegt die Vermietungsquote bei 98,71 % und in Burgdorf bei 97,75 %.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 368.932,56 € (VJ 437.588,01 €).

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen.

	Plan 2019 T €	Ist 2018 T €	Ist 2017 T €	Ist 2016 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	9.800	9.680	9.500	9.223
Instandhaltungsaufwendungen	4.000	3.549	2.594	2.560
Zinsaufwendungen	900	957	1.070	1.136
Jahresüberschuss	1.100	1.047	1.636	1.856

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 24,00 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstigerer Prolongation im Bestand rück-

läufig. Die Neuaufnahme für die Erwerbsfinanzierung ist dabei berücksichtigt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand in guter Celler-Lage aufgestockt haben, die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

3.3. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

3.3.1 VERMÖGENSLAGE

Das Anlagevermögen beträgt 89,78 % der Bilanzsumme (VJ 89,2 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 938T EURO zu. Die Eigen-

kapitalquote beträgt, bei um 1,26 % gestiegener Bilanzsumme, 40,7 % (VJ 40,10 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2018		Veränderungen
	T €	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	73.381	89,1	74.758	89,6	1.377
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	73.489	89,2	74.866	89,8	1.377
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	11	0,0	11	0,0	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22	0,0	23	0,0	1
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	169	0,3	175	0,3	6
	206	0,3	213	0,3	7
kurzfristig					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.482	4,2	3.416	4,1	-66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	154	0,2	539	0,6	385
flüssige Mittel	5.018	6,1	4.338	5,2	-680
	8.654	10,5	8.293	9,9	-361



	31.12.2017		31.12.2018		Veränderungen T€
	T €	%	T€	%	
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
andere Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,0	21	0,0	8
Gesamtvermögen	82.362	100	83.393	100	1.031
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.243	5,2	4.291	5,1	48
Rücklagen	28.620	34,7	29.509	35,4	889
Bilanzgewinn	160	0,2	162	0,2	2
Eigenkapital	33.023	40,1	33.962	40,7	939
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	937	1,1	968	1,2	31
Verbindlichkeiten	43.836	53,2	43.400	52,0	-436
	44.773	54,3	44.368	53,2	-405
kurzfristig					
Rückstellung	25	0,0	26	0,0	1
Verbindlichkeiten	4.492	6,5	4.984	6,5	492
	4.517	6,5	5.010	6,5	493
Rechnungsabgrenzungsposten	49	0,1	53	0,1	4
Gesamtkapital	82.362	100	83.393	100	1.031





3.3.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO – Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit bis zu 25 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,21 %.



ERTRAGSLAGE

3.3.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

	31.12.2017 gesamt		31.12.2018 gesamt		Veränderungen
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	12.547	98,0	12.822	99,4	275
Betreuungstätigkeit	178	1,4	178	1,4	0
Bestandsveränderungen	83	0,6	-97	-0,8	-180
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	30
	12.808	100,0	12.903	100,0	95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.756	- 44,9	-6.553	-50,8	-797
Personalaufwand	- 1.419	- 11,1	-1.481	-11,5	-62
Abschreibungen (planmäßig)	- 1.816	- 14,2	-1.840	-14,3	-24
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	- 921	- 7,2	-807	-6,3	114
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	- 428	- 3,3	-436	-3,4	-8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.070	- 8,4	-957	-7,4	113
Sonstige Betriebserträge	395	3,1	475	3,7	80
Finanzergebnis	9	0,1	8	0,1	-1
Operatives Ergebnis	1.802	14,1	1.312	10,2	-490
Neutrales Ergebnis	19	0,1	-71	-0,6	-90
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.821	14,2	1.241	9,6	-580
Ertragssteuern	- 185	- 1,4	-194	-1,5	-9
Jahresüberschuss	1.636	12,8	1.047	8,1	-589

3.3.4 AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

	2014	2015	2016	2017	2018
Eigenkapital (T€)	27.534	29.578	31.478	33.024	33.961
langfristiges Fremdkapital (T€)	37.972	41.848	43.152	43.836	43.400
	65.506	71.426	74.630	76.860	77.361
Anlagevermögen (T€)	63.672	68.523	71.327	73.489	74.866
Anlagedeckungsgrad I (%)	43,24	43,17	44,13	44,94	45,36
Anlagedeckungsgrad II (%)	102,88	104,24	104,63	104,56	103,33
Investitionen (T€)	6.288	6.348	3.489	4.004	3.516
Abschreibungen (T€)	1.559	1.587	1.693	1.816	1.840
Nettoinvestitionen (T€)	4.729	4.761	1.796	2.188	1.676
Fremdkapital (T€)	43.221	47.249	48.504	49.338	49.432
Gesamtkapital (T€)	70.755	76.827	79.982	82.362	83.393
Eigenkapitalquote (%)	38,91	38,50	39,36	40,10	40,72
Statischer Verschuldungsgrad (%)	156,97	159,74	154,09	149,40	145,56





ENTWICKLUNG DES CASHFLOW

	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	1.225	2.034	1.856	1.636	1.047
Afa auf Gegenstände des AV	1.559	1.587	1.693	1.816	1.840
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	0	0
Cashflow	2.784	3.621	3.549	3.452	2.887

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
Sollmiete	8.741	8.882	9.223	9.501	9.680
Erlösschmälerungen	-222	-206	-372	-438	-369
Mieterlöse	8.519	8.676	8.851	9.063	9.311
Sollmiete/qm/Monat	5,08	5,13	5,06	5,16	5,24
Ausfallquote	-2,5	-2,3	-4,0	-4,6	-3,8
Zinsaufwand	1.203	1.114	1.136	1.070	957
Zinsaufwand/qm/Monat	0,72	0,64	0,65	0,61	0,54
Instandhaltungskosten	3.205	2.648	2.560	2.603	3.560
Instandhaltungskosten/qm/Monat	1,91	1,53	1,46	1,48	2,00



4 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKO BERICHT

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch den Neubau und Erwerb von Wohnungen wahrnehmen. Die Nachfrage und das derzeitige Zinsniveau unterstützen diese Vorgehensweise. Wohnungsverkäufe sind nur bei den restlich vorhandenen Mietsfamilienhäusern geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau und Erwerb von Immobilien. Wobei für den Ankauf der Preis und die Lage von entscheidender Bedeutung sind. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im

überschaubaren Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Mieterträgen von T € 9.800, Zinsaufwendungen von T € 900 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 4.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 1.100.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.



5 MITGLIEDERENTWICKLUNG

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.913, das sind 26 Mitglieder weniger als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 4.021.425,00 €.

Die 26. Vertreterversammlung fand am 20. Juni 2018 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 59 gewählten Vertretern waren 31 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (52,55 Prozent).

Turnusgemäß schied Herr Axel Lohöfener aus. Herr Axel Lohöfener wurde wiedergewählt. Für Herrn Ulrich Werwath, der altersbedingt auschied, wurde Herr Stefan Gratzfeld der Vertreterversammlung vorgeschlagen. Herr Stefan Gratzfeld wurde einstimmig gewählt.

FINANZLAGE

	31.12.2017	31.12.2018	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	73.695	75.079	1.384
Finanzierungsmittel	77.796	78.330	534
Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	- 4.101	-3.251	850
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	8.667	8.314	-353
Finanzierungsmittel	4.566	5.063	497
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	4.101	3.251	-850



KAPITALFLUSSRECHNUNG 2018

	2018		2017
	T €	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		5.018,30	4.822,10
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	4.286,80		4.672,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.483,30		-3.978,30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	- 1.483,80	-680,30	-497,50
Finanzmittelbestand 31.12.		4.338,00	5.018,30
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		2.798,00	3.461,00
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		- 2.526,10	- 2.398,70



Die Welt tritt zur Seite um jemanden vorbeizulassen, der weiß, wohin er geht.



AKTIVSEITE

		zum 31.12.2018	zum 31.12.2017
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		41.234,32	56.839,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.605.841,79		69.006.767,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- & anderen Bauten	675.598,18		686.362,46
3. Grundstücke ohne Bauten	675.397,53		1.197.723,97
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	848.424,67		831.401,58
5. Anlagen im Bau	2.240.197,56		1.101.120,83
6. Bauvorbereitungskosten	273.698,88		500.908,77
7. Geleistete Anzahlungen	398.104,43		
		74.717.263,04	73.324.285,39
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
2. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	104.040,00	107.956,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		74.866.453,36	73.489.080,59
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	10.990,00		10.990,00
2. Unfertige Leistungen	3.302.780,49		3.399.236,51
3. Andere Vorräte	112.930,73		82.808,28
		3.426.701,22	3.493.034,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	97.278,61		101.976,23
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133,60		133,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	465.257,34		74.516,07
		562.669,55	176.625,90
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.338.016,32		5.018.259,43
2. Bausparguthaben	174.953,35	4.512.969,67	168.553,84
Umlaufvermögen insgesamt		8.505.840,44	8.859.973,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.822,91	20.822,91	12.566,65
Bilanzsumme		83.393.116,71	82.361.621,20

PASSIVSEITE

zum 31.12.2018

zum 31.12.2017

Bezeichnung der Positionen	€		€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	269.600,00		221.315,22
2. Der verbleibenden Mitglieder	4.021.425,00		4.022.078,18
		4.291.025,00	4.243.393,40
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.775,00 €)			(2.806,60)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.154.154,37		3.049.154,37
2. Bauerneuerungsrücklage	20.706.200,22		19.946.200,22
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.530.986,28		5.507.846,83
Sonderrücklage § 27/2 DMBilG	72.550,89		72.550,89
Sonderrücklage § 17/4 DM BilG	44.493,99		44.493,99
		29.508.385,75	28.620.246,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.046.850,81		1.635.911,42
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	885.000,00	161.850,81	1.476.000,00
Eigenkapital insgesamt		33.961.261,56	33.023.551,12
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	994.283,05	994.283,05	961.854,52
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.577.756,81		42.941.590,81
2. Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	821.778,27		894.392,15
3. Erhaltene Anzahlungen	4.017.145,15		3.951.739,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.347,17		133.848,32
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.127,20		1.452,91
6. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	604.438,29		308.146,10
7. Sonstige Verbindlichkeiten	223.090,20		96.424,58
		48.384.683,09	48.327.594,06
davon aus Steuern	134.362,80		(34.494,78)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.635,75		(2.405,55)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		52.889,01	48.621,50
Bilanzsumme		83.393.116,71	82.361.621,20



GUT WOHNEN. BESSER LEBEN



7 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

Bezeichnung der Positionen	€	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	12.822.360,20		12.546.485,37
b. aus der Betreuungstätigkeit	177.500,69		178.287,46
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.335,16	13.031.196,05	33.800,49
			12.758.573,32
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-96.456,02	82.599,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		444.068,33	380.459,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.552.936,61	5.755.674,86
Rohergebnis		6.825.871,75	7.465.957,14
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.216.305,29		1.165.485,61
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	264.574,31	1.480.879,60	253.375,60
Davon für Altersversorgung	17.737,44 €		(19.879,50)

Bezeichnung der Positionen	€	2018 €	2017 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.840.191,38	1.815.958,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		819.863,68	921.279,57
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.507,41	4.507,37
10. Zinsen und ähnliche Erträge		3.763,38	3.991,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		957.225,24	1.069.919,34
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		193.909,35	184.813,44
13. Sonstige Steuern		495.222,48	427.712,80
14. Jahresüberschuss		1.046.850,81	1.635.911,42
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		885.000,00	1.476.000,00
16. Bilanzgewinn		161.850,81	159.911,42

ANHANG
ZUM JAHRES
ABSCHLUSS
2018

8.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die SÜDHEIDE eG hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (Reg. Nr. 100002). Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

8.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen. Die angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

ANLAGEVERMÖGEN

Als immaterielle Vermögensgegenstände werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. Außerdem wurden Tilgungszuschüsse berücksichtigt. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten keine eigenen Architektenleistungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde für

Wohngebäude, für Geschäfts- und andere Bauten sowie Außenanlagen eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 Euro wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungskosten zwischen 151,00 Euro und 1.000,00 Euro netto wurden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerständen wurden berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden mit 45.000,- EUR wertberichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

ANLAGENSPIEGEL VOM 01.01. - 31.12.2018

8.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagengitter.

	AK/HK 31.12.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	Zuschr. €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	142.209,58	4.074,85	0,00	0,00	0,00
	142.209,58	4.074,85	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.693.449,11	903.953,81	-363.075,00	1.619.098,04	64.540,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.190.258,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.197.723,97	0,00	0,00	-522.326,44	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.618.453,67	201.522,13	-62.718,48	0,00	0,00
Anlagen im Bau	1.101.120,83	1.799.658,60	0,00	-660.581,87	0,00
Bauvorbereitungskosten	500.908,77	208.979,84	0,00	-436.189,73	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	398.104,43	0,00	0,00	0,00
	112.301.915,02	3.512.218,81	-425.793,48	0,00	64.540,18
Finanzanlagen					
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	107.956,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	112.552.080,60	3.516.293,66	-425.793,48	0,00	64.540,18



	AK/HK 31.12.2018 €	Kum.Afa/ Tilgungen 31.12.2017	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Zuschreibung €	Kum. Afa 31.12.2018 €	Buchwert 31.12.2018 €
	146.284,43	-85.370,38	-19.679,73	0,00	0,00	0,00	-105.050,11	41.234,32
	146.284,43	-85.370,38	-19.679,73	0,00	0,00	0,00	-105.050,11	41.234,32
	108.917.966,14	-37.686.681,33	-1.625.443,02	0,00	0,00	0,00	-39.312.124,35	69.605.841,79
	1.190.258,67	-503.896,21	-10.764,28	0,00	0,00	0,00	-514.660,49	675.598,18
	675.397,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	675.397,53
	1.757.257,32	-787.052,09	-184.304,35	62.523,79	0,00	0,00	-908.832,65	848.424,67
	2.240.197,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.240.197,56
	273.698,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	273.698,88
	398.104,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398.104,43
	115.452.880,53	-38.977.629,63	-1.820.511,65	62.523,79	0,00	0,00	-40.735.617,49	74.717.263,04
	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
	107.956,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.956,00
	115.707.120,96	-39.063.000,01	-1.840.191,38	62.523,79	0,00	0,00	-40.840.667,60	74.866.453,36

Die Zugänge bei Grundstücke mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen angefallene Kosten für Gesamtmodernisierungen in Celle und Eschede.

Die Grundstücke ohne Bauten verringern sich aufgrund der begonnenen Bautätigkeit in Celle, Kapellenberg, sowie in Bad Fallingbostal, Vogteistraße.

Der Zugang bei den Anlagen im Bau ergibt sich aus den begonnenen Neubauten in Celle, Kapellenberg, sowie in Bad Fallingbostal, Vogteistraße. Außerdem wurde die letzte Gewerbeeinheit in Celle, Wehlstraße, zu drei Wohnungen ausgebaut. Die Dachgeschoßausbauten in Celle, Südheide 9, und im Prinzengarten 2, 4, 6, wurden fertiggestellt.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich für 2018 wie folgt dar:

	2017	2018
Forderungen aus Vermietung	67.549,58	59.885,74
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	67.549,58	59.885,74
Wertberichtigung	- 45.000,00	- 45.000,00
	22.549,58	14.885,74

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2018		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder		4.022.078,18
Tod früherer Jahre		- 1.600,00
Zugang 2018		287.946,82
Abgang 2018		- 17.400,00
Stand 31.12.2018		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	4.291.025,00	
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	269.600,00	4.021.425,00

Die Rücklagen haben sich wie im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt, entwickelt:

	01.01.2018	Einstellungen	Entnahmen	31.12.2018
Sonderrücklage §27/2 DMBiG	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
Sonderrücklage §17/4 DMBiG	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
Gesetzliche Rücklage	3.154.154,37	105.000,00	0,00	3.154.154,37
Bauerneuerungsrücklage	20.706.200,22	760.000,00	0,00	20.706.200,22
Andere Ergebnissrücklagen	5.507.846,83	23.139,45	0,00	5.530.986,28
	28.620.246,30	888.139,45	0,00	29.508.385,75

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen betragen zum 31.12.2018 917.820,26 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ent-

sprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31. DEZEMBER 2018

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlauf- zeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.577.756,81	2.578.377,45	10.644.586,14	29.354.793,22	42.577.756,81	GPR
(Vorjahr)	42.941.590,81	2.449.800,58	10.092.106,96	30.399.683,27	42.941.590,81	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	821.778,26	53.316,53	219.512,19	548.949,54	821.778,26	GPR
(Vorjahr)	894.392,15	72.613,89	220.002,25	601.776,01	894.392,15	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.017.145,15	4.017.145,15	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	3.951.739,19	3.951.739,19	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	139.347,17	139.347,17	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	133.848,32	133.848,32	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.127,20	1.127,20	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	1.452,91	1.452,91	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	604.438,29	578.376,67	26.061,62	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	329.934,44	309.028,59	20.905,85	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	223.090,20	179.023,10	44.067,10	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	96.424,58	52.098,08	44.326,50	0,00	0,00	-
Gesamt	48.384.683,08	7.546.713,27	10.934.227,05	29.903.742,76	43.399.535,07	
(Vorjahr)	48.349.382,45	6.970.581,56	10.377.341,56	31.001.459,28	43.835.982,94	
davon aus Steuern		134.362,80		34.494,78		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		2.635,75		2.405,55		

GPR = Grundpfandrecht



8.4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus der Hausbewirtschaftung	
Sollmieten u. a.	9.680.148,42 €
Gebühren und Umlagen	3.511.144,34 €
	<hr/>
	13.191.292,76 €
Erlösschmälerungen	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./. 368.932,56 €
	<hr/>
	12.822.360,20 €
aus Betreuungstätigkeit	177.500,69 €
	<hr/>
	12.999.860,89

Es ergibt sich eine Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 96.454,02.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung:

Aus der Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	2.936.698,57 €
b) Instandhaltungskosten	3.548.843,49 €
c) Andere Aufwendungen	67.394,55 €
	<hr/>
	6.552.936,61 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen überwiegend die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Die sonstigen Steuern betragen im Geschäftsjahr 495.222,48 EUR. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 193.909,35 EUR.

8.5 SONSTIGE ANGABEN

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Haftungsverhältnisse aus Genossenschaftsanteilen = 400,00 EUR.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung zu 15,66 % an der Fair-Kauf-Center GmbH mit Sitz in Celle.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen aus Auftragsobligo für Neubauvorhaben und Modernisierungsarbeiten 3.422.247,72 EUR.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 51.311,38 EUR.

Im Geschäftsjahr 2018 waren durchschnittlich 29 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte			
Kaufmännisch	10	Gewerbliche Arbeitnehmer	5
Technisch	3	Auszubildende	4
Teilzeit	7		
<hr/>			
Vorstand	Michaela Gehl	Vorstandsmitglied	
	Hartmut Kynast	Vorstandsmitglied	
<hr/>			
Aufsichtsrat	Axel Lohöfener	Vorsitzender	
	Dipl. Ing. Ulrich Werwath	stellv. Vorsitzender bis 20.06.2018	
	Stefan Gratzfeld	stellv. Vorsitzender / Vorsitzender des Prüfungsausschusses ab 20.06.2018	
	Silke Lorenz		
	Gerald Höhl	Vorsitzender des Bauausschusses	
	Petra Feldmann		
	Anita Strauß		

MITGLIEDERBEWEGUNG

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2018	2.939	20.124	4.024.800,00
Tod früherer Jahre	- 3	- 8	- 1.600,00
Zugang 2018	253	1.435	287.000,00
Übertragung 2018	- 15	- 87	- 17.400,00
Abgang 2018	- 261	- 1.348	- 269.600,00
Ende 2018	2.913	20.116	4.023.200,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 653,18 EUR verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.600,00 EUR verringert.

PRÜFUNGSVERBAND

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

8.6 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 161.850,81 EUR wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2018	160.819,13 €
Zuweisung in die Anderen Rücklagen	1.031,68 €
	161.850,8 €



Celle, 10. Mai 2019

Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michaela Gehl'.

Michaela Gehl

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hartmut Kynast'.

Hartmut Kynast

9 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der Genossenschaft überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten wahrgenommen. Er wurde regelmäßig über die Entwicklung und den Stand der Genossenschaftsgeschäfte unterrichtet und hat in gemeinsamen Sitzungen alle wichtigen geschäftspolitischen Fragen mit dem Vorstand erörtert. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammen getreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2017 sowie der Jahresabschluss 2018 wurden vom Aufsichtsrat analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Den Vorschlägen des Vorstandes bezüglich der Zu-



weisung zu den Rücklagen und der Höhe der Dividende schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt sie der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung.

Der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihre gute Arbeit zu dem Jahresergebnis wesentlich beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht Dank und Anerkennung aus. Er dankt auch den Mitgliedern der Genossenschaft für das Vertrau-

en, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unterstützung war.

Celle, 10. Mai 2019

Axel Lohöfener | Vorsitzender des Aufsichtsrates



LEBEN

Die wahre Kunst besteht darin, im Alltäglichen das Wunderbare zu sehen.



Gut wohnen. | Besser leben.

SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft | Groß-Hehlener-Kirchweg 5 | 29223 Celle
Telefon: 05141/594-0 | Telefax: 05141/594-11
www.suedheide.de | E-Mail: info@suedheide.de