



Geschäfts
Bericht
2019

Inhalt





1	Organe der Genossenschaft	04
1.1	Vorstand	05
1.2	Prokuristin	05
1.3	Aufsichtsrat	05
2	Vertreter	06
2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	06
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	06
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	07
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	07
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	07
3	Lagebericht Geschäftsjahr	08
3.1	Allgemeine Lage	10
3.2	Lagebericht	18
3.3	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	22
3.3.1	Vermögenslage	22
3.3.2	Finanzlage	24
3.3.3	Ertragslage	27
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	28
4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	32
5	Mitgliederentwicklung	36
6	Bilanz	42
7	Gewinn- und Verlustrechnung	46
8	Anhang zum Jahresabschluss	48
8.1	Allgemeine Angaben	50
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	52
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
8.5	Sonstige Angaben	58
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	60
9	Bericht des Aufsichtsrats	62

A close-up photograph of a hand holding a single white puzzle piece. The hand is positioned at the top left, with the thumb and index finger gripping the piece. The puzzle piece is held against a blurred blue background. The lighting is soft, highlighting the texture of the skin and the smooth surface of the puzzle piece.

1 Organe der Genossenschaft

1.1 Vorstand

Gehl, Michaela | Hauptamtlich
Celle

Kynast, Hartmut | Nebenamtlich
Celle

1.2 Prokuristin

Brosda, Brigitte | Hauptamtlich
Betriebswirtin | Celle

1.3 Aufsichtsrat

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

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

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

Höhl, Gerald | Vorsitzender d. Bauausschusses
2. Kreisrat | Celle

Feldmann, Petra | Mitglied im Bauausschuss
Mitarbeiterin Schülerbeförderung | Celle

Strauß, Anita | Mitglied im Prüfungsausschuss
Arzthelferin | Burgdorf
bis 12.06.2019

Kuyucu, Ahmet | Mitglied im Prüfungsausschuss
Arbeitsvermittler | Burgdorf
ab 12.06.2019



2 Vertreter

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

2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

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

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

2.5 Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige

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



*3 Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2019*





- Bericht des Vorstandes -

Ein Hinweis in pandemischer Zeit:

Die in unserem Bericht genannten Prognosen zur Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds beruhen auf einer Datenbasis, wie sie vor der weltweiten Covid-

19-Krise für Voraussagen zugrunde gelegt wurde. Bis Redaktionsschluss war nicht möglich, diese Prognosen realistisch zu aktualisieren, weil Verlauf und Auswirkungen der Pandemie noch völlig offen sind.

3.1 Allgemeine Lage

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs Staat erzielt Rekordüberschuss

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – zum zehnten Mal in Folge.

Verglichen mit den Vorjahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Sowohl die Binnennachfrage als auch der Export waren von Bedeutung. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt + 0,9 Prozent). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr

Waren und Dienstleistungen importiert (+ 1,9 Prozent). Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen deutlich (+ 2,7 Prozent). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 Prozent.

Ganz grundsätzlich belasten Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen (u.a. in der Automobilindustrie) das wirtschaftliche Klima.

Weiterhin breit getragener Aufschwung: Wichtiger Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte sie im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzielte 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem

Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau und die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (Vorjahr: 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 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 in Höhe von rund 459 Mrd. gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro (+ 6,6 bzw.

5,8 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.





- Bericht des Vorstandes -

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. 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 Prozent). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiterhin auf sehr niedrigem 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. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

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 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

**2019 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen:
Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern**
2019 wurden nach bisherigem Stand (November)

319.200 Wohnungen genehmigt (+ 1,3 Prozent bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900). Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+ 0,2 Prozent oder 600 gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+ 0,9 Prozent oder 1.473). Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt - insgesamt 83.600 (+ 1,5 bzw. + 0,9 Prozent). Leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (75.500 bzw. - 1,7 Prozent).

Um die tatsächliche Wohnungsnachfrage bedienen zu können, müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung, was ein neuer Höchstwert ist. Allerdings leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 Prozent deutlich höher als in ländlichen Regionen.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen, bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe und Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit, wie schon erwähnt, durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2019. 310.000 Fertigstellungen erwartet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie auch für 2020. Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2018 285.900, in 2017 284.800, in 2016 277.700 und in 2015 247.700 Einheiten. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend

- Bericht des Vorstandes -



ausgelasteten Kapazitäten wenig wahrscheinlich. 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 Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (Vorjahr: 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Sinkende Arbeitslosenquote sinkt – sinkende Zuwanderung

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) - der höchste Stand seit der

Wiedervereinigung. Ursache dafür 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 bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit gestiegen (um 3,6 Prozent bzw. 123.600 auf 3.538.000). Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt 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 Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsi-



tuation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Zuletzt (2018) lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (davor 5,2 Prozent). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,8 Prozent). Angesichts der steigenden gesamtwirtschaftlichen Risiken wird für 2020 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet (auf 5,1 Prozent).

**Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick:
Europäisches Umfeld und Prognose für Deutschland**

Die europäische Wirtschaft wächst das siebte Jahr in Folge. Auch für 2020 und 2021 wird in Erwartung robuster Arbeitsmärkte und sinkender Arbeitslosigkeit mit weiterem Wachstum gerechnet. Gleichwohl ist die

Unsicherheit mit Blick auf die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hoch. Dies trifft vor allem das verarbeitende Gewerbe, das zudem auch vor tiefgreifenden strukturellen Veränderungen steht.

Vor diesem Hintergrund könnte der europäischen Wirtschaft eine längere Phase mit gedämpftem Wachstum und geringer Inflation bevorstehen. Der aktuellen Prognose der Europäischen Kommission zufolge soll das Bruttoinlandsprodukt des Euroraums 2019 um 1,1 Prozent gewachsen sein. Für 2020 und 2021 wird mit jeweils 1,2 Prozent gerechnet.

Die tatsächliche Entwicklung wird wegen anhaltender Handelskonflikte insbesondere zwischen den USA und China, dem bevorstehenden Brexit und der insgesamt hohen politischen Unsicherheit vor allem von den binnenorientierten Branchen abhängen. Diese werden auf einen das Lohnwachstum stützenden Arbeitsmarkt, günstige Finanzierungsbedingungen und eine in einigen Mitgliedstaaten konjunkturfremde Fiskalpolitik angewiesen sein. Auch wenn voraussichtlich alle Mitgliedstaaten weiterhin ein Wirtschaftsplus verbuchen kön-



nen, dürften die binnenwirtschaftlichen Faktoren allein doch kaum ausreichen, um ein kraftvolles Wachstum zu erzeugen.

Die EU-weite Schaffung von Arbeitsplätzen wurde durch die veränderten Rahmenbedingungen bisher wenig beeinträchtigt. Dies liegt auch daran, dass sich die Beschäftigung mehr in Richtung des Dienstleistungssektors verlagert. Die Beschäftigung verzeichnet ein Rekordhoch, die Arbeitslosigkeit ist in der EU so niedrig wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Auch wenn per Saldo nicht mehr so viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wird die Arbeitslosenquote im Euroraum voraussichtlich von 7,6 Prozent in diesem Jahr auf 7,4 bzw. 7,3 Prozent in 2020 bzw. 2021 sinken. In der EU insgesamt wird mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 Prozent im abgelaufenen Jahr und 6,2 Prozent in 2020 bzw. 2021 gerechnet. Die Inflation im Euroraum hat sich verlangsamt. Ursächlich sind sinkende Energiepreise und der Umstand, dass Unternehmen die höheren Lohnkosten zuletzt vorwiegend aus ihren Margen bestritten haben. Auch in den kommenden zwei Jahren dürfte der Inflationsdruck gering bleiben. Für 2019 und 2020 werden 1,2 Prozent veranschlagt. 2021 wird mit 1,3 Prozent gerechnet. EU-weit wird für 2019/2020 mit einer Inflation von 1,5 Prozent gerechnet - 2021 mit 1,7 Prozent.

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Handelskonflikten und wachsender politischer Unsicherheit hat das globale BIP-, Handels- und Investitionswachstum nachgelassen. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erwartet wie die Weltbank und der Internationale Währungsfonds (IWF) für das abgelaufene Jahr ein weltweites Wachstum von knapp 3 Prozent (davor 3,5 – 3,7 Prozent). China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, ist in 2019 so langsam gewachsen wie seit 1990 nicht mehr. Nach 6,6 Prozent 2018 schloss es 2019 mit einem Plus von 6,1 Prozent ab. Auch in den USA fiel das Wachstum 2019 nach bisherigen Berechnungen schwächer aus (2,3 Prozent - erwartet wurden 2,7 Prozent).

In 2020 rechnen OECD und Weltbank in Erwartung einer schwächeren Erholung von Handel und Investitionen mit einem globalen Wachstum von 2,5 bis 3 Prozent. Der IWF geht mit Blick auf die jüngste Annäherung der USA und China im Handelsstreit von 3,3 Prozent aus. Die anstehenden Präsidentschaftswahlen in den USA könnten diese Richtung unterstützen.

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer leicht besseren Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll 2020 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1 Prozent bis 1,4 Prozent wachsen. Der Bund erwartet 1 Prozent, der IWF rechnet mit 1,1 Prozent.

Gleichwohl gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation Deutschland. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 Prozent bzw. 0,5 Prozent) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,5 Prozent zu verzeichnen. 2018 wurden 1,8 Prozent festgestellt, 2019 1,4 Prozent. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie und Nahrungsmittel. Mieten haben sich mit 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Teuerung bewegt.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

- 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, Mitgliedern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Berichtszeitraum gehören 409 Gebäude mit 2.556 Wohnungen, 11 sonstige Einheiten, 522 Garagen und Carports sowie 31 Stellplätze zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.487,87 m² geändert und beträgt insgesamt 149.469,70 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hält sich auf Vorjahresniveau (5,21 €/m²). Die SÜDHEIDE eG hat 380.799 m² eigene Grundstücksfläche.

Eine erhöhte Leerstandsquote in 2019 lässt sich vor allem auf zwei Faktoren zurückführen: Zum einen auf die Abrissgebäude, die derzeit leergezogen werden, zum anderen auf die Sanierungsphasen, die seit der Schadstoffbeseitigung erheblich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Per 31.12.2019 betrug die Leerstandsquote 3,45 %, im Vorjahr 2,02 %.

Die aufgeführten Leerstände beruhen meist auf bautechnischen Maßnahmen, wie beispielsweise Schadstoff-, Elektro- und Badsanierungen. Die Kündigungsgründe sind, ähnlich wie im Vorjahr, auf Ortswechsel zurückzuführen. Außerdem spielen hier Wünsche nach einer größeren Wohnung, Wechsel ins Pflegeheim oder ein Eigen-

tumserwerb eine Rolle. Das häufige Vorhaben unserer Mieter, innerhalb unseres Bestandes zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der SÜDHEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv beurteilt werden. Der Altersdurchschnitt unserer Mieter hat sich verjüngt, der Schwerpunkt der Altersstruktur liegt jetzt bei den 46-75-Jährigen.

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

Bei einer Fluktuationsrate von 10,45 % = 267 WE (VJ 11,17 %) ist dieser Streubesitz mit hohem Verwaltungsaufwand zu bewirtschaften.

Innerhalb des regional weit verteilten Wohnungsbestands stellt sich die Vermietungssituation in den einzelnen Gebieten sehr unterschiedlich dar. In Celle, unserem Hauptstandort, liegt die Vermietungsquote bei 98,59 %, in Burgdorf bei 95,28 %. Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 505.615,86 € (VJ 368.932,56 €).

Fremdverwaltet werden 341 Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Wohnungen liegen im Bereich der Stadt Celle und gehören der Volkshilfe Celle eG.

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

	Plan 2020 T €	Ist 2019 T €	Ist 2018 T €	Ist 2017 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	10.000	9.838	9.680	9.500
Instandhaltungsaufwendungen	4.000	4.223	3.549	2.594
Zinsaufwendungen	900	880	957	1.070
Jahresüberschuss	950	913	1.047	1.636

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

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 28,32 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstigerer Prolongation im Bestand rückläufig. Die Neuaufnahme

für die Erwerbsfinanzierung ist dabei berücksichtigt.

Fazit:

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Es ist uns gelungen, den Wohnungsbestand in guter Celler Lage aufzustocken, die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten planmäßig fortzuführen und die Ertragslage zu stärken.



A warm, inviting home office scene. In the foreground, a lit candle in a white glass holder sits on a white desk. To its right, a white ceramic vase holds a branch of cotton with fluffy white bolls. The desk is cluttered with papers, a pen, and a small container of pens. In the background, a wooden chair and a framed picture are visible, creating a comfortable and creative atmosphere.

*Happiness
is homemade*



- Lagebericht -

3.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 90,59 % der Bilanzsumme (VJ 89,78 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 696T EURO zu. Die Eigenka-

pitalquote beträgt, bei um 3,58 % gestiegener Bilanzsumme, 40,12 % (VJ 40,72 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	74.758	89,6	78.109	90,4	3.351
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	0	0,0	30	0,0	30
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	74.866	89,8	78.247	90,6	3.381
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	11	0,0	11	0,0	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23	0,0	32	0,0	9
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	175	0,3	191	0,3	16
	213	0,3	238	0,3	25
kurzfristig					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.416	4,1	3.543	4,1	127
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	539	0,6	474	0,5	-65
flüssige Mittel	4.338	5,2	3.845	4,5	-493
	8.293	9,9	7.862	9,1	-431



	31.12.2018		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
andere Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,0	32	0,0	11
Gesamtvermögen	83.393	100	86.379	100	2.986
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.291	5,1	4.235	4,9	-56
Rücklagen	29.509	35,4	30.260	35,0	751
Bilanzgewinn	162	0,2	162	0,2	0
Eigenkapital	33.962	40,7	34.657	40,1	695
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	968	1,2	988	1,1	20
Verbindlichkeiten	43.400	52,0	45.661	52,9	2.261
	44.368	53,2	46.649	54,0	2.281
kurzfristig					
Rückstellung	26	0,0	25	0,0	-1
Verbindlichkeiten	4.984	6,5	5.002	6,5	18
	5.010	6,5	5.027	6,5	17
Rechnungsabgrenzungsposten	53	0,1	46	0,1	-7
Gesamtkapital	83.393	100	86.379	100	2.986



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 1,93 %.



- 3.3.3 Ertragslage -

Der im Geschäftsjahr 2019 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.

	31.12.2018 gesamt		31.12.2019 gesamt		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	12.822	99,4	12.744	97,6	-78
Betreuungstätigkeit	178	1,4	206	1,6	28
Bestandsveränderungen	-97	-0,8	102	0,8	199
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	12.903	100,0	13.052	100,0	149
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.553	-50,8	-7.300	-55,9	-747
Personalaufwand	-1.481	-11,5	-1.486	-11,4	-5
Abschreibungen (planmäßig)	-1.840	-14,3	-1.903	-14,6	-63
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-807	-6,3	-833	-6,4	-26
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-436	-3,4	-444	-3,4	-8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-957	-7,4	-880	-6,7	77
Sonstige Betriebserträge	475	3,7	449	3,4	-26
Finanzergebnis	8	0,1	8	0,1	0
Operatives Ergebnis	1.312	10,2	663	5,1	-649
Neutrales Ergebnis	-71	-0,6	0	0,0	71
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.241	9,6	663	5,1	-578
Ertragssteuern	-194	-1,5	250	1,9	444
Jahresüberschuss	1.047	8,1	913	7,0	-134

3.3.4 Ausgewählte Kennzahlen

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2015	2016	2017	2018	2019
Eigenkapital (T€)	29.578	31.478	33.024	33.961	34.657
langfristiges Fremdkapital (T€)	41.848	43.152	43.836	43.400	45.661
	71.426	74.630	76.860	77.361	80.318
Anlagevermögen (T€)	68.523	71.327	73.489	74.866	78.247
Anlagedeckungsgrad I (%)	43,17	44,13	44,94	45,36	44,29
Anlagedeckungsgrad II (%)	104,24	104,63	104,56	103,33	102,65
Investitionen (T€)	6.348	3.489	4.004	3.516	5.335
Abschreibungen (T€)	1.587	1.693	1.816	1.840	1.903
Nettoinvestitionen (T€)	4.761	1.796	2.188	1.676	3.432
Fremdkapital (T€)	47.249	48.504	49.338	49.432	51.723
Gesamtkapital (T€)	76.827	79.982	82.362	83.393	86.379
Eigenkapitalquote (%)	38,50	39,36	40,10	40,72	40,12
Statischer Verschuldungsgrad (%)	159,74	154,09	149,40	145,56	149,24





Entwicklung des Cashflow

	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	2.034	1.856	1.636	1.047	913
Afa auf Gegenstände des AV	1.587	1.693	1.816	1.840	1.903
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	0	0
Cashflow	3.621	3.549	3.452	2.887	2.816



Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Sollmiete	8.882	9.223	9.501	9.680	9.840
Erlösschmälerungen	-206	-372	-438	-369	-506
Mieterlöse	8.676	8.851	9.063	9.311	9.334
Sollmiete/qm/Monat	5,13	5,06	5,16	5,24	5,21
Ausfallquote	-2,3	-4,0	-4,6	-3,8	-5,1
Zinsaufwand	1.114	1.136	1.070	957	880
Zinsaufwand/qm/Monat	0,64	0,65	0,61	0,54	0,49
Instandhaltungskosten	2.648	2.560	2.603	3.560	4.223
Instandhaltungskosten/qm/Monat	1,53	1,46	1,48	2,00	2,36



A man with a beard and glasses is sitting at a breakfast table, reading a book. The table is set with a white teapot, a white coffee cup, a pitcher of orange juice, and a bowl of fruit. A vase with tulips is on the left. The background is a bright window with a view of a city. A large, dark red, splatter-like graphic is overlaid on the bottom half of the image, containing the text.

4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 Mieteinfamilienhäusern 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 Ge-

nossenschaft 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 2020 mit Mieterträgen von T € 10.000, Zinsaufwendungen von T € 900 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 4.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 950.

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







5

Mitglieder- entwicklung

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.867, das sind 46 Mitglieder weniger als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.986.611,54 €.

Die 26. Vertreterversammlung fand am 12. Juni 2019 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 61 gewählten Ver-

tretern waren 39 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (63,94 Prozent).

Turnusgemäß schied Frau Silke Lorenz aus. Frau Silke Lorenz wurde wiedergewählt. Frau Anita Strauß scheidet turnusgemäß aus und steht nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Als Nachfolger wird Herr Ahmet Kuyucu vorgeschlagen. Herr Ahmet Kuyucu wurde einstimmig gewählt.

*Zuhause ist man, wo das Herz
ohne Scheu lachen und in Ruhe
seine Tränen trocknen lassen kann.*



- Finanzlage -

	31.12.2018	31.12.2019	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	75.079	78.485	3.406
Finanzierungsmittel	78.330	81.306	2.976
Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	-3.251	-2.821	430
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	8.314	7.894	-420
Finanzierungsmittel	5.063	5.073	10
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	3.251	2.821	-430



- Kapitalflussrechnung 2019 -

	2019	
	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		4.338,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	3.624,90	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.281,90	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	1.164,20	-492,80
Finanzmittelbestand 31.12.		3.845,20
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		2.823,10
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-2.717,70



*Was für ein Zauber liegt
in diesem kleinen Wort: Daheim.*



- 6 Bilanz zum 31. Dezember 2019 -

AKTIVSEITE		zum 31.12.2019	zum 31.12.2018
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		25.688,51	41.234,32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.696.144,10		69.605.841,79
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- & anderen Bauten	664.833,90		675.598,18
3. Grundstücke ohne Bauten	523.088,39		675.397,53
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	886.169,35		848.424,67
5. Anlagen im Bau	3.136.410,86		2.240.197,56
6. Bauvorbereitungskosten	176.607,05		273.698,88
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		398.104,43
		78.083.253,65	74.717.263,04
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
2. Ausleihungen an Unternehmen	29.750,00		0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
4. Andere Finanzanlagen	104.040,00	137.706,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		78.246.648,16	74.866.453,36
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	10.990,00		10.990,00
2. Unfertige Leistungen	3.404.426,68		3.302.780,49
3. Andere Vorräte	139.179,57		112.930,73
		3.554.596,25	3.426.701,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	85.118,54		97.278,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60		133,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	420.954,88		465.257,34
		506.148,02	562.669,55
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.845.183,64		4.338.016,32
2. Bausparguthaben	191.573,49	4.036.757,13	174.953,35
Umlaufvermögen insgesamt		8.101.001,40	8.505.840,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.813,93	31.813,93	20.822,91
Bilanzsumme		86.379.463,49	83.393.116,71

PASSIVSEITE

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2019 €	zum 31.12.2018 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	248.000,00		269.600,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.986.611,54		4.021.425,00
		4.234.611,54	4.291.025,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.788,46 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage § 27/2 DMBilG	72.550,89		72.550,89
Sonderrücklage § 17/4 DM BilG	44.493,99		44.493,99
1. Gesetzliche Rücklage	3.245.454,37		3.154.154,37
2. Bauerneuerungsrücklage	21.331.200,22		20.706.200,22
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.566.017,96		5.530.986,28
		30.259.717,43	29.508.385,75
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	912.860,23		1.046.850,81
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	750.300,00	162.560,23	885.000,00
Eigenkapital insgesamt		34.656.889,20	33.961.261,56
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.012.912,72	1.012.912,72	994.283,05
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.892.392,04		42.577.756,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	768.461,72		821.778,27
3. Erhaltene Anzahlungen	4.005.767,56		4.017.145,15
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.272,00		139.347,17
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.328,83		1.127,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	736.340,11		604.438,29
7. Sonstige Verbindlichkeiten	117.863,50		223.090,20
		50.663.425,76	48.384.683,09
davon aus Steuern	27.230,51		(134.362,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.575,04		(2.635,75)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		46.235,81	52.889,01
Bilanzsumme		86.379.463,49	83.393.116,71

Supernachbarn

Allzeit bereit!

Was macht eine gute Nachbarin, einen guten Nachbarn aus? Sie sind zur Stelle, wenn es mal an Salz oder Pfeffer fehlt, der Braten aber eigentlich schon so gut wie in der Röhre ist. Sie springen ein, wenn es darum geht, während des eigenen Urlaubs die Pflanzen in der Wohnung mit Wasser zu versorgen. Und sie bringen einem auch schon mal zwei, drei Kleinigkeiten aus dem Supermarkt mit, wenn einen selbst die harte Grippe an die Couch fesselt.

Funktionierende Nachbarschaften sind ein wichtiger Faktor für hohe Lebensqualität, denn sie sorgen für ein stabiles soziales Umfeld und gegenseitige Hilfsbereitschaft, auf die Verlass ist.



**Frau Mundiens und
die Ehepaare Lohse
und Fleischer**



**Frau Braun, Kater Moses
und Frau Tiedje**

7 Gewinn- und Verlustrechnung



für die Zeit 01. Januar bis 31. Dezember 2019

Bezeichnung der Positionen	€	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	12.743.718,90		12.822.360,20
b. aus der Betreuungstätigkeit	206.132,04		177.500,69
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.008,19		31.335,16
			13.031.196,05
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		101.646,19	-96.456,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		420.239,28	444.068,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.299.711,21	6.552.936,61
Rohergebnis		6.201.033,39	6.825.871,75
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.209.305,57		1.216.305,29
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	276.605,59	1.485.911,16	264.574,31
Davon für Altersversorgung 19.180,61 €			(17.737,44)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.903.377,86	1.840.191,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		833.224,66	819.863,68
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.582,41	4.507,41
10. Zinsen und ähnliche Erträge		3.883,44	3.763,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		879.826,06	957.225,24
12. Steuern von Einkommen und vom Ertrag		-249.738,75	193.909,35
13. Sonstige Steuern		444.038,02	495.222,48
14. Jahresüberschuss		912.860,23	1.046.850,81
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		750.300,00	885.000,00
16. Bilanzgewinn		162.560,23	161.850,81

A photograph of a person sitting on a blue armchair in a living room. The person is wearing a white long-sleeved shirt and blue jeans. A patterned pillow is on the chair. In the background, there is a lamp with a textured shade on a wooden tripod stand. The text "Anhang zum Jahresabschluss 2019" is overlaid on the image in a white, cursive font, set against a dark red, splattered background.

Anhang zum
Jahresabschluss 2019



*...wo die Liebe wohnt -
das Leben beginnt ...*



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 Form-

blätter 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.

Im Prinzengarten 16 wurde ein Teilgrundstück an den hinteren Nachbarn verkauft. Der Buchwertabgang wurde auf der Grundlage des ursprünglichen Buchwertes im Verhältnis zu der Grundstücksfläche berechnet.

Per 01.01.2019 war der Nutzen- und Lastenübergang für das Grundstück in Celle, Prinzengarten 14, mit 5 Wohnungen und 5 Garagen. Die Grundstückskosten wurden nach dem Bodenrichtwert ermittelt. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wurde mit 20 Jahren festgelegt.

Zum 01.03.2019 wurde der Ausbau des 4. Gewerberaumes zu 3 Wohnungen in Celle, Wehlstr. 37, fertiggestellt.

Die Gebäude in Bad Fallingbostel, Vogteistr. 16, 16b, mit insgesamt 15 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 20 Stellplätzen wurden zum 01.09.2020 bezugsfertig. Der Grundstückswert wurde gemäß des Wertes aus dem Kaufvertrag angesetzt. Die Nutzungsdauer des Gebäudes wurde mit 80 Jahren festgelegt.

Zum 01.12.2019 wurde die Carportanlage in Niedere Börde OT Bleiche, Friedensallee 1, mit 6 Carports inkl.

Abstellräumen fertiggestellt. Die Carportanlage wurde anstelle der seinerzeit errichteten Schuppen aufgebaut. Die Nutzungsdauer wurde mit 80 Jahren festgelegt.

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.

Für die Fair-Kauf-Center GmbH, an der die SÜDHEIDE eG mit 15,66 % beteiligt ist, wurde ein Darlehen in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat gewährt.

Die Anzahl der Gebäude wurde an die bestehende Struktur angepasst.

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. - 31.12.2019

8.3 Erläuterungen zur Bilanz

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

	AK/HK 31.12.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	Zuschr. €	AK/HK 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software	146.284,43	4.742,55	0,00	0,00	0,00	151.026,98
	146.284,43	4.742,55	0,00	0,00	0,00	151.026,98
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.917.966,14	503.279,35	-21.000,00	4.336.515,96	0,00	113.736.761,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.190.258,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.190.258,67
Grundstücke ohne Bauten	675.397,53	0,00	0,00	-152.309,14	0,00	523.088,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.757.257,32	212.074,65	-72.513,95	0,00	0,00	1.896.818,02
Anlagen im Bau	2.240.197,56	4.468.706,97	0,00	-3.572.493,67	0,00	3.136.410,86
Bauvorbereitungskosten	273.698,88	96.766,89	0,00	-193.858,72	0,00	176.607,05
Geleistete Anzahlungen	398.104,43	19.750,00	0,00	-417.854,43	0,00	0,00
	115.452.880,53	5.300.577,86	-93.513,95	0,00	0,00	120.659.944,44
Finanzanlagen						
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnissen	0,00	30.000,00	-250,00	0,00	0,00	29.750,00
	107.956,00	30.000,00	-250,00	0,00	0,00	137.706,00
Gesamt	115.707.120,96	5.335.320,41	-93.763,95	0,00	0,00	120.948.677,42



Kum.Afa/ Tilgungen 31.12.2018	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Zuschreibung €	Kum. Afa 31.12.2019 €	Buchwert 31.12.2019 €
-105.050,11	-20.288,36	0,00	0,00	0,00	-125.338,47	25.688,51
-105.050,11	-20.288,36	0,00	0,00	0,00	-125.338,47	25.688,51
-39.312.124,35	-1.728.493,00	0,00	0,00	0,00	-41.040.617,35	72.696.144,10
-514.660,49	-10.764,28	0,00	0,00	0,00	-525.424,77	664.833,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	523.088,39
-908.832,65	-143.832,22	42.016,20	0,00	0,00	-1.010.648,67	886.169,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.136.410,86
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	176.607,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-40.735.617,49	-1.883.089,50	42.016,20	0,00	0,00	-42.576.690,79	78.083.253,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.750,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.706,00
-40.840.667,60	-1.903.377,86	42.016,20	0,00	0,00	-42.702.029,26	78.246.648,16

Die Zugänge bei Grundstücke mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen angefallene Kosten für Gesamtmodernisierungen in Bad Fallingbostel, Cel- le und Eschede.

Die Grundstücke ohne Bauten verringern sich aufgrund der begonnenen Bautätigkeit in Wienhausen, Bungerstraße.

Der Zugang bei den Anlagen im Bau ergibt sich aus dem begonnenen Neu- bau in Wienhausen, Bungerstraße.

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

Forderungen stellen sich für 2019 wie folgt dar:

	2018	2019
Forderungen aus Vermietung	142.278,61	130.118,54
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	133,60	74,60
Sonstige Vermögensgegenstände	465.257,34	420.954,88
	607.669,55	551.148,02
Wertberichtigung	- 45.000,00	- 45.000,00
	562.669,55	406.148,02

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2019

Guthaben der verbleibenden Mitglieder	4.021.425,00
Tod früherer Jahre	- 15.800,00
Zugang 2019	244.386,54
Abgang 2019	- 15.400,00

Stand 31.12.2019

Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.986.611,54
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	248.000,00
	4.234.611,54



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

	01.01.2019	Einstellungen	Entnahmen	31.12.2019
Sonderrücklage §27/2 DMBilG	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
Sonderrücklage §17/4 DMBilG	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
Gesetzliche Rücklage	3.154.154,37	91.300,00	0,00	3.245.454,37
Bauerneuerungsrücklage	20.706.200,22	625.000,00	0,00	21.331.200,22
Andere Ergebnismrücklagen	5.530.986,28	35.031,68	0,00	5.566.017,96
	29.508.385,75	751.331,68	0,00	30.259.717,43

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen betragen zum 31.12.2019 939.632,63 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entspre-

chend 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.

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2019

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.892.392,04	2.883.924,44	11.812.277,51	30.196.190,09	44.892.392,04	GPR
(Vorjahr)	42.577.756,81	2.578.377,45	10.644.586,14	29.354.793,22	42.577.756,81	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	768.461,72	56.314,18	217.085,24	495.062,30	768.461,72	GPR
(Vorjahr)	821.778,26	53.316,53	219.512,19	548.949,54	821.778,26	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.005.767,56	4.005.767,56	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	4.017.145,15	4.017.145,15	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	141.272,00	141.272,00	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	139.347,17	139.347,17	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.328,83	1.328,83	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	1.127,20	1.127,20	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	736.340,11	708.235,75	28.104,36	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	604.438,29	578.376,67	26.061,62	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	117.863,50	72.008,11	45.855,39	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	223.090,20	179.023,10	44.067,10	0,00	0,00	-
Gesamt	50.663.425,76	7.868.850,87	12.103.322,50	30.691.252,39	45.660.853,76	
(Vorjahr)	48.384.683,08	7.546.713,27	10.934.227,05	29.903.742,76	43.399.535,07	

davon aus Steuern 27.230,51 134.362,80

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.575,04 2.635,75

GPR = Grundpfandrecht





8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus der Hausbewirtschaftung	
Sollmieten u. a.	9.837.873,64 €
Gebühren und Umlagen	3.411.461,12 €
	13.249.334,76 €
Erlösschmälerungen	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./ 505.615,86 €
	12.743.718,90 €
aus Betreuungstätigkeit	206.132,04 €
	13.455.466,80

Es ergibt sich eine Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 101.646,19.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung:

Aus der Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	3.047.166,74 €
b) Instandhaltungskosten	4.222.690,35 €
c) Andere Aufwendungen	29.854,12 €
	7.299.711,21 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen überwiegend die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Die sonstigen Steuern betragen im Geschäftsjahr 444.038,02 EUR. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen -249.738,75 EUR. Dieser Betrag resultiert aus überzahlten Steuerabschlüssen.

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 Bedeu-

tung sind, betragen aus Auftragsobligo für Neubauvorhaben und Modernisierungsarbeiten 3.358.298,84 EUR.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 51.807,91 EUR.

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 27 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte

Kaufmännisch	9
Technisch	3
Teilzeit	5
Gewerbliche Arbeitnehmer	5
Auszubildende	5

Vorstand

Michaela Gehl	Vorstandsmitglied
Hartmut Kynast	Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Axel Lohöfener	Vorsitzender
Stefan Gratzfeld	stellv. Vorsitzender
	Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Silke Lorenz	
Gerald Höhl	Vorsitzender des Bauausschusses
Petra Feldmann	
Anita Strauß	bis 12.06.2019
Ahmet Kuyucu	ab 12.06.2019

Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2019	2.913	20.116	4.023.200,00
Tod früherer Jahre	- 8	- 79	- 15.800,00
Zugang 2019	204	1.222	244.400,00
Übertragung 2019	- 13	- 77	-15.400,00
Abgang 2019	- 229	- 1.240	-248.000,00
Ende 2019	2.867	19.942	3.988.400,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 34.813,46 EUR verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 34.800,00 EUR verringert.

Prüfungsverband

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



Old ways won't
open new doors.

8.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2019 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. n der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 750.300,00 EUR zu und stellt den Jahresabschluss fest.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 162.560,23 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2019	160.225,00 €
Zuweisung in die Anderen Rücklagen	2.335,23 €
	162.560,23 €



Celle, 25. Mai 2020

Der Vorstand

Michaela Gehl

Hartmut Kynast



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 wich-

tigen geschäftspolitischen Fragen mit dem Vorstand erörtert. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammengetreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirt-

schaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Jahresabschluss 2019 wurden vom Aufsichtsrat analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

9 Bericht des Aufsichtsrats



Den Vorschlägen des Vorstandes bezüglich der Zuweisung zu den Rücklagen und der Höhe der Dividende schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt sie der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung.

Der Vorstand sowie die Mitarbeite-

rinnen 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 Vertrauen, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unter-

stützung war.

Celle, 25.05.2020

Axel Lohöfener
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Zu | hau | se

Ort, an dem das Herz wohnt;
der allerschönste Ort
auf der ganzen Welt.



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