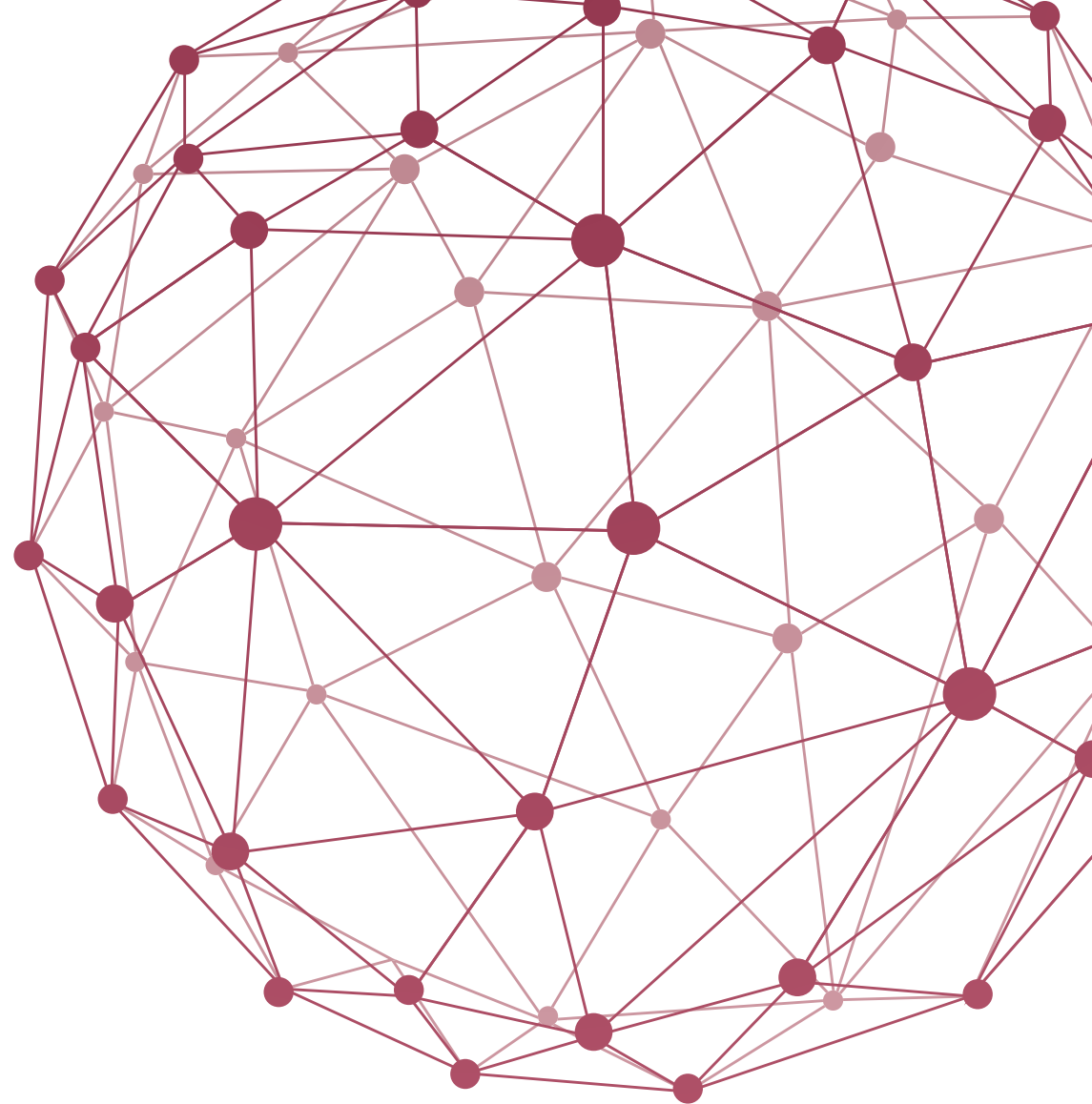




GUT WOHNEN  
BESSER LEBEN

2016  
GESCHÄFTSBERICHT





## Inhalt

### 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 2016

---

3.1	Allgemeine Lage	10
3.2	Lagebericht	12
3.3	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	14
3.3.1	Vermögenslage	15
3.3.2	Finanzlage	16

3.3.3	Ertragslage	18
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	20

### 4 Prognose-, Chancen und Risikobericht

---

### 5 Mitgliederentwicklung

---

### 6 Bilanz

---

### 7 Gewinn- und Verlustrechnung

---

### 8 Anhang zum Jahresabschluss 2016

---

8.1	Allgemeine Angaben	37
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	37
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
8.5	Sonstige Angaben	44
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	45

### 9 Bericht des Aufsichtsrats

---

---

# 1 ORGANE DER GENOSSEN SCHAFT

---

## 1.1 VORSTAND

Gehl, Michaela | Hauptamtlich  
Wathlingen

Kynast, Hartmut | Nebenamtlich  
Celle

## 1.2 PROKURISTIN

Barton-Bauch, Karin | Hauptamtlich  
Fachwirtin | Celle

## 1.3 AUFSICHTSRAT

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

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

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

Höhl, Gerald | Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
2. Kreisrat | Celle

Feldmann, Petra | Mitglied im Bauausschuss  
Mitarbeiter Schülerbeförderung | Celle

Strauß, Anita | Mitglied im Prüfungsausschuss  
Arzthelferin | Burgdorf

# 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 59 Vertreter.

## 2.1 WAHLBEZIRK STADT CELLE

01. Hans-Dieter Giemenz | Celle
02. Anneli Brosda | Celle
03. Brigitte Brosda | Celle
04. Dieter Motz | Celle
05. Siegmund Müller | Celle
06. Giesela Kandel | Celle
07. Birgit Kynast | Celle
08. Klaus Nowack | Celle
09. Karin Klingemann | Celle
10. Werner Kniesch | Celle
11. Gerda Braekler | Celle
12. Peter Waschitzki | Celle
13. Eva Anna Woltersmann | Celle
14. Michael Völchert | Celle
15. Stefanie Lutz | Celle

## 2.2 WAHLBEZIRK LANDKREIS CELLE

01. Marlies Karpenstein | Nienhagen
02. Arno Bewernick | Bergen
03. Reiner Michalika | Wietze
04. Wolfgang Renner | Wathlingen
05. Gisela Siedentop | Wathlingen
06. Marlene Protz | Winsen
07. Günter Zühlke | Winsen
08. Ramona Fricke | Lachendorf
09. Karin Suhr | Wathlingen
10. Sylvia Wesche | Beedenbostel
11. Daniel Kirchhoff | Bergen
12. Jürgen Grzeskowiak | Wathlingen

## 2.3 WAHLBEZIRK REGION HANNOVER

01. Gabriele Schulz | Burgdorf
02. Brigitte Bödecker | Burgdorf
03. Herbert Kutscher | Burgdorf
04. Edith Cziborra | Burgdorf
05. Günther Hänel | Burgdorf
06. Karin Albert | Burgdorf
07. Inge Powöls | Burgdorf
08. Walter Kotzke | Burgdorf
09. Brigitte Kuchta | Burgdorf
10. Monika Popien | Burgdorf
11. Venera Franco | Burgdorf
12. Klaus-Peter Efke | Burgdorf
13. Helmut Kasten | Uetze

## 2.5 WAHLBEZIRK LANDKREIS GIFHORN UND SONSTIGE

01. Anja Klimek | Samswegen
02. Heidemarie Endrikat | Suhlendorf
03. Ulrich Simon | Groß Ammensleben
04. Horst Prigge | Dahlenwarsleben
05. Ronny Zörner | Niedere Börde
06. Marcus Meinhardt | Hannover
07. Manfred Endrikat | Suhlendorf
08. Helmut Lindemann | Wittingen
09. Katrin Brenner | Oberhaching
10. Gerhard Braun | Wittingen

## 2.4 WAHLBEZIRK LANDKREIS HEIDEKREIS

01. Otto Bode | Walsrode
02. Sieglinde Perlak | Walsrode
03. Heidi Lemanski | Bad Fallingbostal
04. Erhard Korner | Bad Fallingbostal
05. Helfried Kettler | Walsrode
06. Heinz-Jürgen Kaiser | Bad Fallingbostal
07. Valerius Helbrecht | Walsrode
08. Hans-Joachim Prahm | Bad Fallingbostal
09. Gudrun Müller | Walsrode



---

3 LAGEBERICHT FÜR DAS  
GESCHÄFTS  
JAHR 2016

---



GESCHÄFTSENTWICKLUNG

**STABIL**

JAHRESÜBERSCHUSS

**1.856**

**39,36**

EIGENKAPITALQUOTE (%)

GRUNDSTÜCKSFÄHLE

**375.168 M<sup>2</sup>**

**27,1**  
MIO EURO

RÜCKLAGEN

MITGLIEDER

**3.226**

ARBEITNEHMER

**28**

LEERSTANDSQUOTE

**2,88%**

**2.522**

WOHNUNGEN

MIETE PRO QUADRATMETER

**5,06€**

## BERICHT DES VORSTANDES

### 3.1 ALLGEMEINE LAGE

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet (+ 0,7 % im ersten Quartal, + 0,5 % im zweiten Quartal und + 0,1 % im dritten Quartal). Für das gesamte Jahr 2016 ergibt sich daraus ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,9 %, teilt das Statistische Bundesamt mit. Positive Impulse kamen im Vorquartalsvergleich aus dem Inland: Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben deutlich, die privaten Haushalte noch einmal leicht. Darüber hinaus entwickelten sich auch die Investitionen überwiegend positiv: Vor allem in Bauten wurde deutlich mehr investiert als im dritten Quartal 2015.

Im Jahresdurchschnitt 2016 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5 %. Die Jahresteuerrate lag damit etwas höher als im Vorjahr (2015: + 0,3 %). Für die geringe Jahresteuerrate 2016 war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich: Diese verbilligten sich insgesamt 2016 gegenüber 2015 deutlich um 5,4 %. Der preisdämpfende Effekt fiel jedoch geringer aus als im Vorjahr (2015: – 7,0 % gegenüber 2014)

2016 waren weniger Menschen arbeitslos, als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt in 2016 waren in Deutschland 2.690.975 Personen ohne Arbeit gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 103.689 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr auf 6,8 % (VJ 7,1%) gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,893 Millionen Menschen gestiegen. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren das 23,0 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).

Von den in den ersten elf Monaten 2016 genehmigten Wohnungen waren 286 200 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 20,8 %

gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Dieser starke Zuwachs zeigte sich vor allem in Mehrfamilienhäusern (+ 27,4 % beziehungsweise + 33 500 Wohnungen). Die Anzahl genehmigter Wohnungen in Zweifamilienhäusern stieg um 13,8 % beziehungsweise 2.500 Wohnungen und in Einfamilienhäusern um 0,9 % beziehungsweise 800 Wohnungen. Prozentual am stärksten stiegen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen mit + 125,4 % beziehungsweise + 12 400 Wohnungen. Zu dieser Kategorie zählen unter anderem Flüchtlingsunterkünfte. Damit wurden von Januar bis November 2016 mehr Wohnungen in Wohnheimen (22.200 Wohnungen) genehmigt als in Zweifamilienhäusern (20.900 Wohnungen). Ohne Berücksichtigung der Wohnungen in Wohnheimen stiegen die Baugenehmigungen in neuen Wohngebäuden um 16,2 %.

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.



*Otto-Palm-Str. 6 | Celle*



*Wilhelm-Deecke Str. 5 | Celle*

## 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 390 Gebäude mit 2.513 Wohnungen, 9 sonstige Einheiten, 520 Garagen und Carports zum Bestand. Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.559,59 m<sup>2</sup> geändert und beträgt insgesamt 145.602,70 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Kaltmiete hält sich auf Vorjahresniveau (5,06 €/m<sup>2</sup>). Die SÜDHEIDE eG hat 375.168 m<sup>2</sup> eigene Grundstücksfläche.

Die erfreuliche Leerstandsquote spiegelt die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter deutlich wieder 2,24 % per 31.12.2016, im Vorjahr 2,32 %. 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 Wunsch im Erdgeschoss zu wohnen ist ebenfalls stark ausgeprägt. Die Personen, die innerhalb unseres Bestandes wechseln, zeigen uns, dass die Wohnungen der SÜDHEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv wahrgenommen werden.



Schackstraße 3, 3a, 4, 4a | Celle

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 11,4 % = 285 WE (VJ 11,67 %) 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 98,5 % und in Burgdorf bei 96,3%.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 372.412,93 € (VJ 206.497,87 €).

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

	<b>Plan 2017</b> T €	<b>Ist 2016</b> T €	<b>Ist 2015</b> T €	<b>Ist 2014</b> T €	<b>Ist 2013</b> T €
<b>Umsatzerlöse aus Mieten</b>	9.394	9.223	8.882	8.741	8.310
<b>Instandhaltungsaufwendungen</b>	2.800	2.560	2.648	3.205	2.955
<b>Zinsaufwendungen</b>	1.061	1.136	1.114	1.203	1.280
<b>Jahresüberschuss</b>	1.600	1.856	2.034	1.225	1.142

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

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 17,52 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstigerer Prolongation im Bestand rückläufig.

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.

### 3.3.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Das Anlagevermögen beträgt 89,1 % der Bilanzsumme (VJ 89,2 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 1,90 Mio. EURO zu. Die Eigenkapitalquote beträgt, bei um 4,1 % gesteigener Bilanzsumme, 39,4 % (VJ 38,50 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

	31.12.2015 gesamt		31.12.2016 gesamt		Veränderungen
	T €	%	T€	%	T€
<b>Vermögensaufbau</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	68.412	89,8	71.217	89,0	2.805
Beteiligungen	6	0,0	6	0,0	0
Finanzanlagen	105	0,1	105	0,1	0
	<b>68.523</b>	<b>89,2</b>	<b>71.328</b>	<b>89,1</b>	<b>2.805</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>mittelfristig</b>					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	11	0,0	11	0,0	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17	0,0	8	0,0	-9
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	156	0,3	162	0,3	6
	<b>188</b>	<b>0,3</b>	<b>185</b>	<b>0,3</b>	<b>-3</b>
<b>kurzfristig</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.257	4,2	3.426	4,3	169
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	198	0,3	205	0,3	7
flüssige Mittel	4.640	6,0	4.822	6,0	182
	<b>8.095</b>	<b>10,5</b>	<b>8.453</b>	<b>10,6</b>	<b>358</b>

	31.12.2015 gesamt		31.12.2016 gesamt		Veränderungen
	T €	%	T €	%	T €
<b>Vermögensaufbau</b>					
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
andere Rechnungsabgrenzungsposten	21	0,0	16	0,0	-5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>76.827</b>	<b>100</b>	<b>79.982</b>	<b>100</b>	<b>3.155</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Geschäftsguthaben</b>	3.996	5,2	4.184	5,2	188
<b>Rücklagen</b>	25.428	33,1	27.138	33,9	1.710
<b>Bilanzgewinn</b>	154	0,2	156	0,2	2
<b>Eigenkapital</b>	<b>29.578</b>	<b>38,5</b>	<b>31.478</b>	<b>39,4</b>	<b>1.900</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	882	1,1	921	1,2	39
Verbindlichkeiten	41.848	54,5	43.151	54,0	1.303
	<b>42.730</b>	<b>55,6</b>	<b>44.072</b>	<b>55,1</b>	<b>1.342</b>
<b>kurzfristig</b>					
Rückstellung	24	0,0	24	0,0	0
Verbindlichkeiten	4.433	6,5	4.351	6,5	- 82
	<b>4.457</b>	<b>6,5</b>	<b>4.375</b>	<b>6,5</b>	<b>- 82</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	62	0,1	57	0,1	- 5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>76.827</b>	<b>100</b>	<b>79.982</b>	<b>100</b>	<b>3.155</b>



### 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 2,68 %.







### 3.3.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2016 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.

# ERTRAGSLAGE

	31.12.2015 gesamt		31.12.2016 gesamt		Veränderungen
	T €	%	T €	%	T €
<b>Umsatzerlöse</b>					
Hausbewirtschaftung	11.823	97,7	12.014	97,0	191
Betreuungstätigkeit	215	1,8	164	1,3	- 51
Bestandsveränderungen	69	0,6	207	1,7	138
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	<b>12.107</b>	<b>100,0</b>	<b>12.385</b>	<b>100,0</b>	<b>278</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	- 5.468	- 45,2	- 5.665	- 45,7	- 197
Personalaufwand	- 1.393	- 11,5	- 1.299	- 10,5	94
Abschreibungen (planmäßig)	- 1.587	- 13,1	- 1.693	- 13,7	- 106
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	- 582	- 4,8	- 678	- 5,5	- 96
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	- 391	- 3,2	- 420	- 3,4	- 29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.114	- 9,2	- 1.136	- 9,2	- 22
Sonstige Betriebserträge	489	4,0	377	3,0	- 112
Finanzergebnis	11	0,1	9	0,1	- 2
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>2.072</b>	<b>17,1</b>	<b>1.880</b>	<b>15,2</b>	<b>- 192</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>19</b>	<b>0,2</b>	<b>19</b>	<b>0,2</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>2.091</b>	<b>17,3</b>	<b>1.899</b>	<b>15,3</b>	<b>- 192</b>
Ertragssteuern	- 57	- 0,5	- 43	- 0,3	14
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.034</b>	<b>16,8</b>	<b>1.856</b>	<b>15,0</b>	<b>- 178</b>

### 3.3.4 AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Eigenkapital (T€)</b>	25.005	26.283	27.534	29.578	31.478
<b>langfristiges Fremdkapital (T€)</b>	35.546	35.826	37.972	41.848	43.152
	<b>60.551</b>	<b>62.109</b>	<b>65.506</b>	<b>71.426</b>	<b>74.630</b>
<b>Anlagevermögen (T€)</b>	59.176	58.943	63.672	68.523	71.327
<b>Anlagedeckungsgrad I (%)</b>	42,26	44,59	43,24	43,17	44,13
<b>Anlagedeckungsgrad II (%)</b>	102,32	105,37	102,88	104,24	104,63
<b>Investitionen (T€)</b>	3.020	1.521	6.288	6.348	3.489
<b>Abschreibungen (T€)</b>	1.407	1.449	1.559	1.587	1.693
<b>Nettoinvestitionen (T€)</b>	1.613	72	4.729	4.761	1.796
<b>Fremdkapital (T€)</b>	41.035	41.053	43.221	47.249	48.504
<b>Gesamtkapital (T€)</b>	<b>66.040</b>	<b>67.336</b>	<b>70.755</b>	<b>76.827</b>	<b>79.982</b>
<b>Eigenkapitalquote (%)</b>	37,86	39,03	38,91	38,50	39,36
<b>Statischer Verschuldungsgrad (%)</b>	164,11	156,20	156,97	159,74	154,09

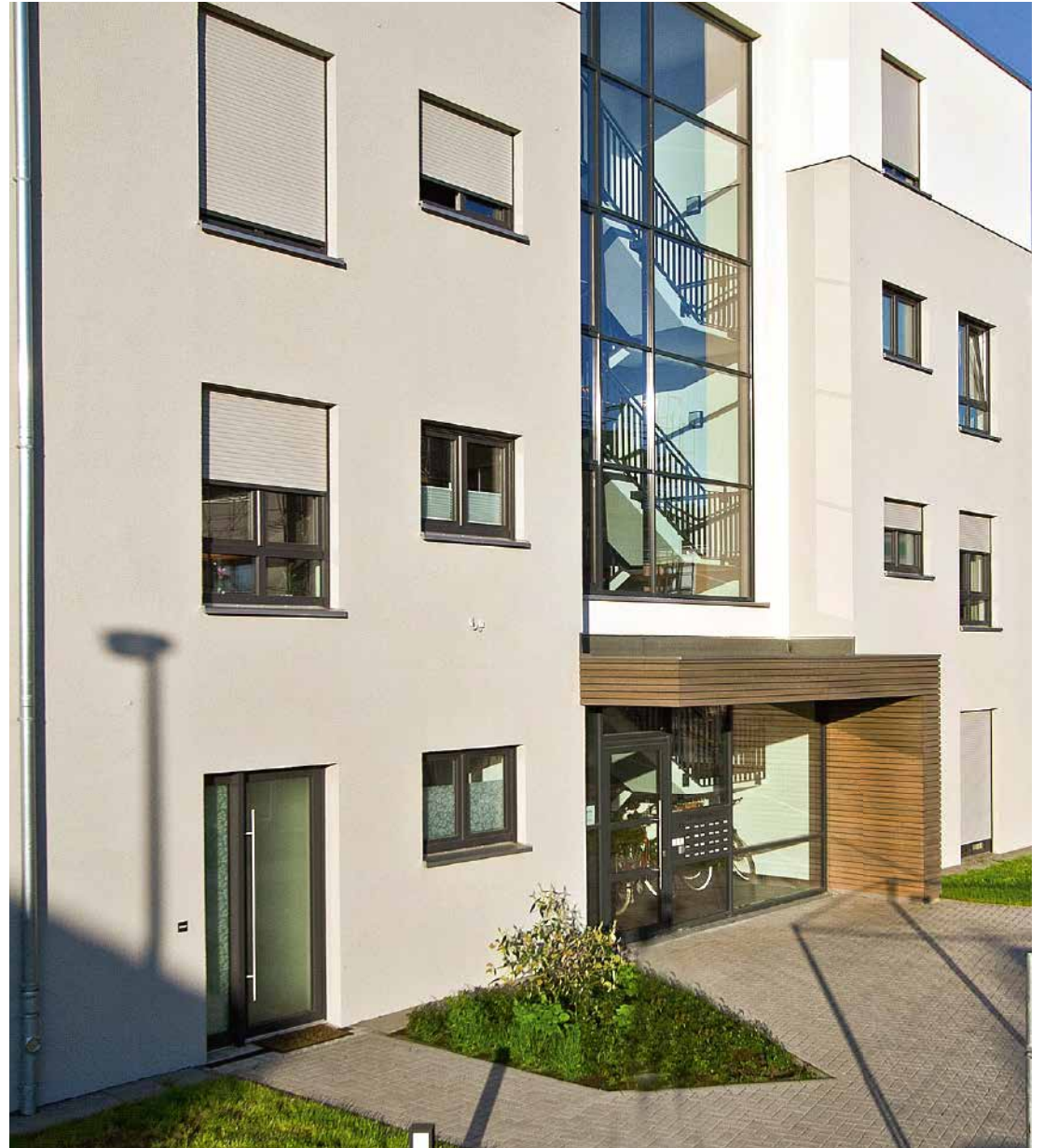
## ENTWICKLUNG DES CASHFLOW

	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	507	1.142	1.225	2.034	1.856
Afa auf Gegenstände des AV	1.407	1.449	1.558	1.587	1.693
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	0	0
<b>Cashflow</b>	<b>1.914</b>	<b>2.591</b>	<b>2.783</b>	<b>3.621</b>	<b>3.549</b>



## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	2016 T€
Sollmiete	8.216	8.310	8.741	8.882	9.223
Erlösschmälerungen	-331	-274	-222	-206	-372
<b>Mieterlöse</b>	<b>7.885</b>	<b>8.036</b>	<b>8.519</b>	<b>8.676</b>	<b>8.851</b>
Sollmiete/qm/Monat	4,83	5,09	5,08	5,13	5,06
Ausfallquote	-4,0	-3,3	-2,5	-2,3	-4,0
Zinsaufwand	1.390	1.280	1.203	1.114	1.136
Zinsaufwand/qm/Monat	0,85	0,78	0,72	0,64	0,65
Instandhaltungskosten	3.353	2.955	3.205	2.648	2.560
Instandhaltungskosten/qm/Monat	2,05	1,81	1,91	1,53	1,46



Lückenweg 20 | Celle

---

# 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 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 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 2017 mit Mieterträgen von T € 9.394, Zinsaufwendungen von T € 1.061 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 2.800. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 1.600.

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

## 5 MITGLIEDERENTWICKLUNG

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 3226, das sind 273 Mitglieder mehr als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben betrug am Jahresende 4.183.299,31 €. Davon entfallen auf ausscheidende Mitglieder 387.332,31 €

Die 24. Vertreterversammlung fand am 29. Juni 2016 in Celle statt. Alle

nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 59 gewählten Vertretern waren 32 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (54 Prozent).

Turnusgemäß schieden Frau Silke Lorenz und Frau Anita Strauß aus dem Aufsichtstat aus. Frau Silke Lorenz und Frau Anita Strauß wurden wiedergewählt.



## FINANZLAGE

	31.12.2015	31.12.2016	Veränderungen
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	68.711	75.550	6.839
Finanzierungsmittel	72.308	72.308	0
<b>Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel</b>	<b>-3.597</b>	<b>3.242</b>	<b>6.839</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	8.116	8.469	353
Finanzierungsmittel	4.519	4.432	- 87
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>3.597</b>	<b>4.037</b>	<b>440</b>





## KAPITALFLUSSRECHNUNG 2016

	2016 T €	2015 T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.639,80	3.353,60
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.419,40	4.799,70
Cashflow aus Investitonstätigkeit	- 4.454,50	- 6.331,80
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	217,40	2.818,30
Finanzmittelbestand 31.12.	<b>4.822,10</b>	<b>4.639,80</b>

## RÜCKLAGENSPIEGEL PER 31. DEZEMBER 2016

	01.01.2016	Einstellungen	Entnahmen	31.12.2016
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	2.697.154,37	187.000,00	0,00	2.884.154,37
Bauerneuerungsrücklage	17.186.200,22	1.480.000,00	0,00	18.666.200,22
Andere Ergebnisrücklagen	5.427.391,21	43.423,66	0,00	5.470.814,87
	<b>25.427.790,68</b>	<b>1.710.423,66</b>	<b>0,00</b>	<b>27.138.214,34</b>

**AKTIVSEITE**

Bezeichnung der Positionen

€

zum 31.12.2016

€

zum 31.12.2015

€

**A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen

71.939,56

98.275,66

**II. Sachanlagen**

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

66.873.333,42

64.962.428,88

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- &amp; anderen Bauten

697.126,74

708.090,36

3. Grundstücke ohne Bauten

538.294,87

535.698,15

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

701.637,23

653.740,53

5. Anlagen im Bau

1.945.762,51

1.115.055,79

6. Bauvorbereitungskosten

389.315,40

338.680,90

71.145.470,17

68.313.694,61

**III. Finanzanlagen**

1. Beteiligungen

6.000,00

6.000,00

2. Sonstige Ausleihungen

0,00

546,66

3. Andere Finanzanlagen

104.040,00

110.040,00

104.040,00

**Anlagevermögen insgesamt****71.327.449,73****68.522.556,93****AKTIVSEITE**

Bezeichnung der Positionen

**B. Umlaufvermögen****I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

1. Grundstücksgl. Rechte ohne Bauten

2. Unfertige Leistungen

3. Andere Vorräte

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung

2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit

3. Sonstige Vermögensgegenstände

**III. Wertpapiere**

1. Sonstige Wertpapiere

**IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

2. Bausparguthaben

**Umlaufvermögen insgesamt**

	zum 31.12.2016	zum 31.12.2015
€	€	€
10.990,00		10.990,00
3.316.637,36		3.110.080,58
109.744,46		147.594,20
	3.437.371,82	3.268.664,78
52.335,90		111.071,58
46.941,75		351,96
113.938,19		104.079,85
	213.215,84	215.503,39
	3.500,00	3.500,00
4.822.117,14		4.639.828,95
162.265,23	4.984.382,37	156.073,46
	<b>8.638.470,03</b>	<b>8.283.570,58</b>

## AKTIVSEITE

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2016	zum 31.12.2015
	€	€	€
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		6.496,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.589,34	15.589,34	14.588,05
<b>Bilanzsumme</b>		<b>79.981.509,10</b>	<b>76.827.211,56</b>



<b>PASSIVSEITE</b>		<b>zum 31.12.2016</b>	<b>zum 31.12.2015</b>
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	387.332,31		239.400
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.795.967,00		3.757.037,84
		4.183.299,31	3.996.437,84
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.300,69 €)			(4.946,26)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.884.154,37		2.697.154,37
2. Bauerneuerungsrücklage	18.666.200,22		17.186.200,22
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.470.814,87		5.427.391,21
Sonderrücklage § 27/2 DMBilG	72.550,89		72.550,89
Sonderrücklage § 17/4 DM BilG	44.493,99		44.493,99
		27.138.214,34	25.427.790,68
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.856.017,47		2.034.017,80
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.700.000,00	156.017,47	1.880.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.477.531,12</b>	<b>29.578.246,32</b>







## PASSIVSEITE

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2016	zum 31.12.2015
	€	€	€
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	944.939,01	944.939,01	905.972,14
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.179.876,94		41.460.352,85
2. Verbindl. gegenüber anderen Kreditgebern	971.976,68		387.535,44
3. Erhaltene Anzahlungen	3.876.065,68		3.848.763,95
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	127.343,56		117.182,96
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	710,46		905,96
6. Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	258.457,81		318.006,62
7. Sonstige Verbindlichkeiten	87.851,77		148.045,86
		47.502.282,90	46.280.793,64
davon aus Steuern	24.694,12		(8.761,70)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.317,95		(2.227,50)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		56.756,07	62.199,46
<b>Bilanzsumme</b>		<b>79.981.509,10</b>	<b>76.827.211,56</b>

7 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

Bezeichnung der Positionen	€	2016 €	2015 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	12.013.968,67		11.823.105,10
b. aus der Betreuungstätigkeit	163.752,43	12.177.721,10	214.935,88
			12.038.040,98
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>			
		206.556,78	69.270,00
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
		395.679,34	507.567,78
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		5.664.857,22	5.468.584,80
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.115.100,00</b>	<b>7.146.293,96</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	1.060.213,22		1.155.743,26
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	238.339,69	1.298.552,91	237.096,00
Davon für Altersversorgung	20.705,27 €		(20.075,46)



Bezeichnung der Positionen	€	2016	2015
		€	€
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		1.692.797,81	1.587.132,23
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		677.558,50	581.947,08
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		4.418,85	4.373,57
<b>9. Zinsen und ähnliche Erträge</b>		4.593,93	6.666,36
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.136.366,98	1.113.584,98
<b>11. Steuern von Einkommen und vom Ertrag</b>		42.914,00	56.698,86
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.275.922,58</b>	<b>2.425.131,48</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		419.905,11	391.113,68
<b>13. Jahresüberschuss</b>		1.856.017,47	2.034.017,80
<b>14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen</b>		1.700.000,00	1.880.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>156.017,47</b>	<b>154.017,80</b>

---

ANHANG  
ZUM JAHRES  
ABSCHLUSS  
2016

---

## 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 entsprechenden planmäßigen Abschreibungen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen Abschreibungen. 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 abzüg-

lich 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.

## 8.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS  
 ANLAGENSPIEGEL VOM 01.01. - 31.12.2016**

	AK/HK 31.12.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	AK/HK 31.12.2016 €	Kum.Afa/ Tilgungen 31.12.2015
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software	194.509,40	1.123,94	- 60.006,29	0,00	135.627,05	96.233,74
	<b>194.509,40</b>	<b>1.123,94</b>	<b>- 60.006,29</b>	<b>0,00</b>	<b>135.627,05</b>	<b>96.233,74</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.518.205,42	1.192.510,29	- 86.799,37	2.296.363,07	102.920.279,41	34.555.776,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.190.258,67	0,00	0,00	0,00	1.190.258,67	482.168,31
Grundstücke ohne Bauten	535.698,15	2.596,72	0,00	0,00	538.294,87	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.305.914,45	201.674,54	- 112.037,33	0,00	1.395.551,66	652.173,75
Anlagen im Bau	1.115.055,79	2.991.579,87	0,00	- 2.160.873,15	1.945.762,51	0,00
Bauvorbereitungskosten	338.680,90	187.801,97	- 1.677,55	- 135.489,92	389.315,40	0,00
	<b>104.003.813,38</b>	<b>4.576.163,39</b>	<b>- 200.514,25</b>	<b>0,00</b>	<b>108.379.462,52</b>	<b>35.690.118,60</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	6.000,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	12.628,91	0,00	- 12.628,91	0,00	0,00	12.082,25
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00	0,00
	<b>122.668,91</b>	<b>0,00</b>	<b>- 12.628,91</b>	<b>0,00</b>	<b>110.040,00</b>	<b>12.082,25</b>
<b>Gesamt</b>	<b>104.320.991,69</b>	<b>4.577.287,33</b>	<b>- 273.149,45</b>	<b>0,00</b>	<b>108.625.129,57</b>	<b>35.798.434,59</b>

Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Kum. Afa 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2016 €
27.460,04	- 60.006,29	0,00	63.687,49	71.939,56
<b>27.460,04</b>	<b>- 60.006,29</b>	<b>0,00</b>	<b>63.687,49</b>	<b>71.939,56</b>
1.536.082,18	- 44.912,87	0,00	36.046.945,85	66.873.333,56
10.963,62	0,00	0,00	493.131,93	697.126,74
0,00	0,00	0,00	0,00	538.294,87
118.291,93	- 76.551,25	0,00	693.914,43	701.637,23
0,00	0,00	0,00	0,00	1.945.762,51
0,00	0,00	0,00	0,00	389.315,40
<b>1.665.337,73</b>	<b>- 121.464,12</b>	<b>0,00</b>	<b>37.233.992,21</b>	<b>71.145.470,31</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
546,66	- 12.628,91	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
<b>546,66</b>	<b>- 12.628,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110.040,00</b>
<b>1.693.344,43</b>	<b>- 194.099,32</b>	<b>0,00</b>	<b>37.297.679,70</b>	<b>71.327.449,87</b>

Kniprodestraße 2, 4, 6 | Celle



Die Zugänge bei Grundstücke mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen den Neubau in Celle, Lückenweg 20, 20a, angefallene Kosten für Gesamtmodernisierungen in Celle und Eschede sowie einen Dachgeschossausbau in Celle.

Die Zugänge bei Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen den Neubau in Celle, Lückenweg 22 und den Ausbau von 4 Wohnungen in Celle, Prinzengarten.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich für 2016 wie folgt dar:

	2015	2016
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	62.730,06	53.334,15
<b>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>	0,00	0,00
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	0,00	0,00
	62.730,06	53.334,15
<b>Wertberichtigung</b>	- 45.000,00	- 45.000,00
	<b>17.730,06</b>	<b>8.334,15</b>

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

<b>Stand am 01.01.2016</b>		
<b>Guthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	3.757.037,84	
<b>Tod früherer Jahre</b>		- 7.400,00
<b>Zugang 2016</b>		456.861,47
<b>Abgang 2016</b>		- 23.200,00
<b>Stand 31.12.2016</b>		
<b>Guthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	3.795.967,00	
<b>Guthaben der ausscheidenden Mitglieder</b>	387.332,31	4.183.299,31





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

	01.01.2016	Einstellungen	Entnahmen	31.12.2016
<b>Sonderrücklage §27/2 DMBilG</b>	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
<b>Sonderrücklage §17/4 DMBilG</b>	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	2.697.154,37	187.000,00	0,00	2.884.154,37
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	17.186.200,22	1.480.000,00	0,00	18.666.200,22
<b>Andere Ergebnissrücklagen</b>	5.427.391,21	43.423,66	0,00	5.470.814,87
	<b>25.427.790,68</b>	<b>1.710.423,66</b>	<b>0,00</b>	<b>27.138.214,34</b>

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen betragen zum 31.12.2016 864.172,93 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als ein Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend 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.



Q+ | Im Kreitwinkel 19 a, b, c | Burgdorf

**VERBINDLICHKEITENSPIEGEL  
PER 31. DEZEMBER 2016**

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	42.179.876,94	2.332.604,13	9.640.148,93	30.207.123,88	42.179.876,94	GPR
(Vorjahr)	41.460.352,85	2.121.473,28	8.643.904,15	30.694.975,42	41.460.352,85	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	971.976,68	77.584,51	201.481,71	692.910,46	971.976,68	GPR
(Vorjahr)	387.535,44	80.075,82	107.051,71	200.407,91	384.263,06	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	3.876.065,68	3.876.065,68	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	3.848.763,95	3.848.763,95	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	127.343,56	127.343,56	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	117.182,96	117.182,96	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	710,46	710,46	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	905,96	905,96	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	258.457,81	246.761,78	11.696,03	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	318.006,62	308.082,90	9.923,72	0,00	0,00	-
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	87.851,77	82.752,58	5.099,19	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	148.045,86	106.325,79	41.720,07	0,00	0,00	-
<b>Gesamt</b>	<b>47.502.282,90</b>	<b>6.743.822,70</b>	<b>9.858.425,86</b>	<b>30.900.034,34</b>	<b>43.151.853,62</b>	
(Vorjahr)	<b>46.280.793,64</b>	<b>6.582.810,66</b>	<b>8.802.599,65</b>	<b>30.895.383,33</b>	<b>41.844.615,91</b>	
davon aus Steuern		15.322,54		24.694,12		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		2.216,78		2.317,95		
GPR = Grundpfandrecht						

## 8.4 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aus der Hausbewirtschaftung</b>	
Sollmieten u. a.	9.223.136,42 €
Gebühren und Umlagen	3.163.245,18 €
	<hr/>
	12.386.381,60 €
 <b>Erlösschmälerungen</b>	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	- 372.412,93 €
	<hr/>
	12.013.968,67 €
 <b>aus Betreuungstätigkeit</b>	
	163.752,43 €
	<hr/>
	<b>12.177.721,10 €</b>

### Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen

Es ergibt sich eine Bestandserhöhung von 206.556,78 EUR.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung:

<b>Aus der Hausbewirtschaftung</b>	
a) Betriebskosten	3.023.751,78 €
b) Instandhaltungskosten	2.550.415,23 €
c) Andere Aufwendungen	90.690,21 €
	<hr/>
	<b>5.664.857,22 €</b>

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen überwiegend die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Diesonstigen Steuern betragen im Geschäftsjahr 419.905,11 EUR.  
Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 42.914,00 EUR.

Wilhelm-Deecke-Str. 5 | Celle | Küche



## 8.5 SONSTIGE ANGABEN

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

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung zu 33,33 % 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 3.155.291,57 EUR.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 61.295,56 EUR.

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 28 Arbeitnehmer beschäftigt:

<b>Angestellte</b>	<b>Kaufmännisch</b>	<b>Technisch</b>	<b>Teilzeit</b>	<b>Gewerbliche Arbeitnehmer</b>	<b>Auszubildende</b>
	10	4	4	4	6
<b>Vorstand</b>	Michaela Gehl Hartmut Kynast	Vorstandsmitglied Vorstandsmitglied		<b>Aufsichtsrat</b> Axel Lohöfener Petra Feldmann Gerald Höhl Silke Lorenz Ulrich Werwath Anita Strauß	Vorsitzender

## MITGLIEDERBEWEGUNG

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2016	2.953	18.809	3.761.800,00
Tod früherer Jahre	- 9	- 37	- 7.400,00
Zugang 2016	298	2.272	454.400,00
Übertragung 2016	- 16	- 116	- 23.200,00
Ende 2016	<b>3.226</b>	<b>20.928</b>	<b>4.185.600,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 426.261,47 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 423.800,00 EUR erhöht.

## PRÜFUNGSVERBAND

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

## NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

## 8.6 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 156.017,47 EUR wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2016	149.985,51 €
Zuweisung in die Anderen Rücklagen	6.031,96 €
	<b>156.017,47 €</b>



Celle, 14. Juni 2017

Der Vorstand

Michaela Gehl

Hartmut Kynast

## 9 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Pflichten ordnungsgemäß wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat insbesondere die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und 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. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2016 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet.

Die gesetzliche Prüfung nach §53 GenG in Verbindung mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und des Lageberichts (§53 (2) GenG) erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover. Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2015

sowie der Jahresabschluss 2016 wurden vom Aufsichtsrat analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Den Vorschlägen des Vorstands 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 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 Vertrauen, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unterstützung war.

Celle, Mai 2017

*Axel Lohöfener | Vorsitzender des Aufsichtsrates*





**SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft** | Groß-Hehlener-Kirchweg 5 | 29223 Celle

Telefon: 05141/594-0 | Telefax: 05141/594-11

[www.suedheide.de](http://www.suedheide.de) | E-Mail: [info@suedheide.de](mailto:info@suedheide.de)