



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

*Besser wohnen...
...natürlich bei uns.*



Geschäftsbericht

2020



Wohnstätten Cuxhaven eG
Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven

Tel: 04721 74 55 0
Fax: 04721 74 55 55
E-Mail: info@wohnstaetten-cuxhaven.de
Internet: www.wohnstaetten-cuxhaven.de

Texte und Inhalt
Yana Arbeiter, Jürgen Fehring, Fred Schneider

Layout und Druck:
De Bookbinners Cuxhaven

Fotos:
Wladimir Hoffart, Wohnstätten Cuxhaven eG

Quellen:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.



INHALTSVERZEICHNIS

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG IN ZAHLEN
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT
2. WIRTSCHAFTSBERICHT
 - 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN
 - 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF
 - 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT
 - 2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN
3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
4. PROGNOSEBERICHT

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31.12.2020
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020
ANHANG 2020

- ALLGEMEINE ANGABEN
- ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
- ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- SONSTIGE ANGABEN
- VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS
- ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
- VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BESTANDSÜBERSICHT 2021

AUSBLICK AUF 2021

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

	2020	2019
Bilanzsumme	44.659.231,40 €	43.395.278,20 €
Anlagevermögen	43.061.437,41 €	41.812.300,44 €
Umlaufvermögen	1.597.793,99 €	1.582.977,76 €
Eigenkapital	18.333.448,17 €	17.862.796,74 €
Verbindlichkeiten	26.279.966,16 €	25.477.529,32 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.178.684,50 €	6.130.374,58 €
Aufwendungen f. Hausbewirtschaftung	3.003.507,04 €	2.628.985,21 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.167.801,94 €	1.089.494,20 €
Zinsaufwendungen	363.922,80 €	398.850,70 €
Jahresüberschuss	673.954,12 €	938.486,88 €
Bilanzgewinn	603.954,12 €	838.486,88 €
Anzahl der Gebäude	272	272
Anzahl der Mieteinheiten	1.783	1.780
Summe der Wohn-/Nutzfläche m ²	89.972,45	89.803,82
Anzahl der Mitglieder	3.172	3.178
Anzahl der Geschäftsanteile	20.433	20.309
Höhe des Geschäftsanteils	250,00 €	250,00 €
Anzahl der Pflichtanteile je Mitglied	1 Anteil	1 Anteil
Haftsumme je Mitglied	0,00 €	0,00 €
Kündigungsfrist bei Mitgliedschaft	3 Monate	3 Monate

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

a) Mitglieder der Vertreterversammlung 2016 bis 2021 (Stand 31.12.2020)

Lfd.-Nr.	Name, Vorname	Lfd.-Nr.	Name, Vorname
1	Auschrath, Jürgen	28	Kretschmann, Inge
2	Breyer, Marina	29	Kubeck, Andreas
3	Broschei, Kathrin	30	Lok, Bettina
4	Ferreira Pajaro, Manuel	31	Lütt-Fremgen, Stephanie
5	Ferreira Pajaro, Marcos	32	Modersitzki, Helmut
6	Foyer, Andreas	33	Mohr, Hartwig
7	Fremgen, René	34	Neufeldt, Andrea
8	Fritzsche, Jutta	35	Ottow, Hans-Jürgen
9	Frost, Martina	36	Peycke, Katrin
10	Gaedke, Anja	37	Pries, Bettina
11	Garms, Gerrit	38	Rehse, Heinz
12	Gohlke, Angelika	39	Rust, Petra
13	Güntzler, Sabine	40	Sassen, Britta
14	Hagedorn, Werner	41	Schlichting, Rüdiger
15	Hassel von, Britta	42	Sehlmeyer, Rolf
16	Hassel von, Stephan	43	Struhs, Markus
17	Hauhut, Jürgen	44	Thees, Thomas
18	Hey, Jutta	45	Thode, Karl-Heinz
19	Hippler, Karla	46	Umland, Horst
20	Issendorf, Hans-Heinrich	47	Wegele, Solveigh
21	Jaskulski, Reiner	48	Wernitsch, Uwe
22	Jebe, Rolf	49	Wiedenbein, Udo
23	Karp, Birgitt	50	Wierck, Günter
24	Klinger, Filiz	51	Wilckens, Peter
25	Kolster, Rolf	52	Witthohn, Günter
26	Körner, Susanne	53	Zerulla, Peter
27	Krause, Markus	54	Zwanzig, Christiane

b) Mitglieder des Aufsichtsrates

Kröncke, Matthias (Vorsitzender),
 Dettmann, Carsten (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)
 Bode, Oliver (stellv. Schriftführer)
 Fischer, Jens
 Graßhoff, Anja und
 Struhs, Werner.

c) Mitglieder des Vorstandes

Arbeiter, Yana (hauptamtlich) -seit dem 16.03.2020,
 Garms, Jürgen (hauptamtlich) -bis zum 31.07.2020,
 Fehring, Jürgen (nebenamtlich) und
 Schneider, Fred (nebenamtlich).

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des „Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 20“ (DRS 20).

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnstätten Cuxhaven eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 27474 Cuxhaven, Abendrothstraße 9a. Zweck der am 02. April 1908 gegründeten Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine nachhaltige, sichere und soziale Wohnungsver-sorgung und -bewirtschaftung.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bewirtschaftung der eigenen Bestände in nahezu allen Stadtteilen Cuxhavens. Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört die Realisierung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben. Von Bedeutung sind dabei der Abbau von Bar-rieren in den Wohnungen sowie Energieeffizienz.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handeln wir satzungsgemäß zum Wohle unserer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft.

Unsere Genossenschaft verfügt über folgende Mieteinheiten:

Mieteinheiten	2020	2019	Veränderung
Wohnungen	1453	1454	-1
Gewerbliche Mieteinheiten	35	35	0
Garagen	135	135	0
Heizzentrale	1	1	0
Geräteraum	1	1	0
Pkw-Stellplätze	158	154	4
GESAMT	1783	1780	3

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 89.972,45 m² geändert (Vorjahr: 89.803,82 m²). Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Erweiterung des CAP-Marktes, die Vorstellbalkone in der Brahmstraße 8 - 8b und die sich durch Wohnungs-sanierungen ergebende Wohnflächenveränderung zurückzuführen.

Der Wohnungsbestand wird ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Einen wesentlichen Bevölkerungszuwachs in besonderem Maße konnte die Stadt Cuxhaven, trotz der Entwicklung im Hafen- und Wirtschaftssektor -Erneuerbare Energien-, mit ihren 49.457 Einwohnern (Vorjahr: 49.302) nicht verzeichnen, so dass sich auch keine Veränderungen im Nachfrageverhalten ergeben haben.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaft pflegen. Die Bewirtschaftung und die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mieten ist unser Kerngeschäft. Dies entspricht unserem satzungsgemäßen Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei - 5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze. Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen.

Unter den Corona-Folgen hat auch der Außenhandel gelitten. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt – 9,9 bzw. 8,6 %). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimpporten.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen sind nach bisher vorliegenden Zahlen die Ausgaben 2020 coronabedingt gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % gestiegen (auf 1.707 Mrd. Euro). Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 3,8 % (auf 1.549 Mrd. Euro). Daraus ergibt sich ein Defizit von 158 Mrd. Euro.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen coronabedingt (-0,5 %, davor + 4,2 %). Die Corona-Folgen verdeutlichen den Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei -32,2 %, in der Reisebranche bei -25 % und im Beherbergungsgewerbe bei -12,1 %. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgefedert hat, ist hierbei nicht berücksichtigt.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 Mrd. im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (z.B. produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe - 9,7 %).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau - stabiles Geschäft dank Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. in die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72).

Der öffentliche Bau legt um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

In Niedersachsen wurden laut Landesgrundstücksmarktbericht für ein Wohnbaugrundstück 2020 im Schnitt etwa 96 Euro pro Quadratmeter bezahlt, etwa 7.- Euro mehr als im Vorjahr. Der höchste Wert wurde auf Norderney mit 5.500 Euro registriert. Noch höhere Quadratmeterpreise gibt es in den Geschäftszentren von Braunschweig und Hannover mit 7.000 beziehungsweise über 10.000 Euro.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben daher sehr komplex. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) 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 trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben - im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 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. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt - die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.



Mietenentwicklung

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Wohnungen unterscheiden sich ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark zwischen den Regionen. Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten variierten im Jahr 2020 zwischen 4,69 Euro je Quadratmeter im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 19,21 Euro je Quadratmeter netto kalt in der Stadt München.

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im Jahr 2020 nur noch um 3,1 Prozent auf 9,16 Euro pro Quadratmeter netto kalt gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt verringert.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei- Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei- Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54% (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen - auf rund 21 Mio. Desweiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020, insbesondere wegen sinkender Energiepreise, niedrigen Inflationsrate (0,5%) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Auch im Geschäftsjahr 2020 setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre unvermindert fort. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung bewegen sich weiterhin auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre.

Für die Unternehmensentwicklung sind folgende wesentliche Erfolgsgrößen von Bedeutung:

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.990	4.983	4.907	4.875
Instandhaltungsaufwendungen	1.717	1.683	1.348	1.685
Zinsaufwendungen	378	364	399	422
Jahresüberschuss	870	674	938	574

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Die Abweichung zum geplanten Jahresüberschuss ergibt sich aus der Intensivierung der Modernisierungsmaßnahmen. Die Nettomieterlöse konnten zum Vorjahr gesteigert werden.

Vermietung

Im Berichtsjahr wurde insgesamt 129 Mitgliedern (Vorjahr: 84 Mitglieder) eine Genossenschaftswohnung überlassen. Dem standen im abgelaufenen Jahr 120 Wohnungskündigungen entgegen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 8,3 % (Vorjahr: 7,6 %).

Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 48,3 T€ (im Vorjahr reduziert um -44,1 T€). Mieterhöhungen erfolgten ausschließlich bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren berücksichtigt, die unter dem für den Landkreis Cuxhaven geltenden Mietenspiegel liegen.

Unsere Durchschnittskaltmiete liegt im Berichtsjahr bei 4,62 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,55 €/m²).

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand lagen bei 4,18 % (Vorjahr: 4,22 %). Dem Leerstand wird nach wie vor mit kontinuierlicher Modernisierung entgegengewirkt.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und der günstigeren Prolongation im Bestand weiter rückläufig.

Betriebskostenmanagement

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Betriebskosten je Wohnung in Summe größtenteils konstant geblieben. Aufgrund der langfristigen Vereinbarung mit der EWE Netz AG hinsichtlich des Gasbezuges konnten die Arbeitspreise weiter gering gehalten werden.

Investitionen

Für aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden 1.995 T€ (Vorjahr: 707 T€) aufgewendet. Die Genossenschaft nutzte im Berichtsjahr den Mieterwechsel für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, so dass 26 Wohnungen vollsaniert und 31 Wohnungen teilsaniert wurden.

Die Investitionen waren vielfältig. Sie reichen unter anderem vom sprichwörtlichen Auswechseln des tropfenden Wasserhahns, über den Austausch der Wohnungseingangstüren bis hin zum Einbau neuer Fenster sowie der Erneuerung von Wohnungssprechstellen. Von Gewicht waren auch die Instandhaltung von gewerblichen Mieteinheiten sowie vollständige Wohnungsmodernisierungen im Zuge der Neuvermietungen oder Baderneuerungen auf Wunsch unserer Mieter.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von der Fertigstellung der Vorstellbalkone in der Brahmstraße 8 - 8b sowie der Erweiterung des CAP-Marktes in Cuxhaven-Groden geprägt. Diese haben maßgeblich zur Steigerung der aktivierungspflichtigen Maßnahmen beigetragen. Zudem wurden unter anderem in der Abendrothstraße 11 und Balsenstraße 2 zwei Gewerbeeinheiten umfassend saniert.

Insgesamt wurden 3.684 T€ für die Bautätigkeit investiert. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Baumaßnahmen	2020	2019	Veränderung
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	1.995.251,30 €	707.281,86 €	1.287.969,44 €
Anlagen im Bau	3.763,73 €	13.945,07 €	-10.181,34 €
Instandhaltungsaufwendungen	1.685.179,02 €	1.348.368,69 €	336.810,33 €
Investitionen für Bautätigkeit	3.684.194,05 €	2.069.595,62 €	1.614.598,43 €

Entwicklung des CAP-Marktes



Ursprünglicher Zustand vor dem 01.10.2009



Aktuelle Umbaumaßnahmen im Juli 2020



Fertigstellung der Erweiterung am 15.09.2020

Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder betrug 3.172 (Vorjahr 3.178). Die Mitglieder verfügen über insgesamt 20.433 (Vorjahr 20.309) Anteile. Der Vorsorgegedanke, frühzeitig die Mitgliedschaft bei unserer Wohnungsgenossenschaft zu erwerben, hat wegen des ausgewogenen Angebotes an Mietwohnungen an Bedeutung verloren. Abgesehen von wenigen Ausnahmen, wird die Mitgliedschaft heute nur noch im direkten Zusammenhang mit der Überlassung einer Wohnung erworben. Die Anzahl der Mitglieder ist deshalb seit einigen Jahren tendenziell leicht rückläufig bis stagnierend.

Gründe für das Ausscheiden

67 Kündigungen
(Vorjahr 66)

6 Übertragungen
(Vorjahr 13)

55 Todesfälle
(Vorjahr 50)

2 Ausschluss
(Vorjahr 2)

Vertreterversammlung 2020

Erstmals in der Geschichte der Wohnstätten Cuxhaven eG konnte die Vertreterversammlung aufgrund der Corona-Pandemie nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden. Im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVID-19-Gesetz) wurden die wesentlichen Beschlüsse u.a. zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019, der Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstandes im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Die Beschlüsse über den Ergebnisverwendungsvorschlag sowie die Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurden einstimmig im schriftlichen Umlaufverfahren erteilt. Offen sind noch die turnusgemäßen Wahlen zweier Aufsichtsratsmitglieder, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben in der nächsten Vertreterversammlung nachgeholt werden.

Personal

In der Zeit vom 16.03.2020 bis zum Ausscheiden des bisherigen Vorstandsvorsitzenden am 31.07.2020 waren zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr für die Wohnstätten Cuxhaven eG tätig. Daneben waren neun Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie eine Auszubildende bei der Genossenschaft beschäftigt.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit und für ihren hohen persönlichen Einsatz, der im Jahr 2020 in vielen Bereichen durch die Corona-Pandemie geprägt war.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Aufwands- und Ertragsarten	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss 2019			938,5
Umsatzerlöse	6.178,7	6.130,4	48,3
Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen	30,5	-26,4	56,9
Andere aktivierte Eigenleistung	103,2	30,8	72,4
Sonstige Erträge	40,6	32,1	8,5
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.003,5	2.629,0	374,5
Rohergebnis	3.349,5	3.537,8	
Personalaufwand	729,3	681,2	48,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.167,8	1.089,5	78,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	202,9	200,6	2,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	363,9	398,8	-34,9
Ertragssteuern und Grundsteuern	211,6	229,2	-17,6
Jahresüberschuss 2020			674,0

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mietverträge, die wir mit hohen Investitionen in unseren Bestand nachhaltig sichern und steigern.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 48,3 T€ verbessert. Dies ist im Wesentlichen auf die Mietanpassung im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietung zurückzuführen. Generelle Mietanpassungen sind im Berichtsjahr nicht vorgenommen worden. Den gestiegenen Erträgen stehen rund 2.675,5 T€ gestiegene Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibung gegenüber. Der sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstigen Erträgen in Höhe von 103,2 T€ und 40,6 T€, gegenüber entsprechenden Aufwendungen und verrechneten Verwaltungskosten von 3.003,5 T€.

Der Jahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 674 T€ (im Vorjahr 938 T€). Die Minderung des Jahresüberschusses für 2020 ist maßgeblich durch den Anstieg der Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen begründet.

Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Aktiva	T€	T€	T€
Anlagevermögen			
- Immaterielle Anlagegüter			
und Sachanlagen	43.061	41.811	42.161
- Finanzanlagen	1	1	1
Umlaufvermögen			
- lang- und mittelfristig	0	0	0
- kurzfristig	1.597	1.583	1.606
Gesamtvermögen	44.659	43.395	43.768
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Passiva	T€	T€	T€
Eigenkapital	18.333	17.863	16.909
Rückstellungen			
- lang- und mittelfristig	8	8	8
- kurzfristig	24	33	42
Verbindlichkeiten			
- lang- und mittelfristig	22.589	21.986	22.738
- kurzfristig	3.691	3.491	4.057
Rechnungsabgrenzungsposten	14	14	14
Gesamtkapital	44.659	43.395	43.768

Das Anlagevermögen beträgt 96,4 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Anstieg des Anlagevermögens von 1.250 T€ auf 43.061 T€ resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Modernisierungstätigkeit. Dem stehen die planmäßigen Abschreibungen von 1.167,8 T€ (Vorjahr: 1.089,5 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote liegt wie im Vorjahr bei 41,1 %. (Vorjahr: 41,1 %). Das Eigenkapital nahm um 470 T€ zu. Es entfallen 674 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende in Höhe von 193,3 T€ für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote wird in den Jahren 2021 bis 2022 durch die geplante Modernisierungstätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht zurückgehen. Das Geschäftsguthaben beträgt 5.179 T€ (Vorjahr: 5.189 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Modernisierungsmaßnahmen von 1.895,7 T€ sowie für Zwischenfinanzierung von 225 T€ erhöht. Darüber hinaus erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten im Zuge von Umschuldungen um 497 T€. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.334,3 T€.

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

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements ist sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachgekommen wird. Darüber hinaus werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben der Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

In der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem „Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 21 (DRS 21)“ aufgestellt worden ist, werden Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel dargestellt:

	2020	2019
Kapitalflussrechnung	T€	T€
Jahresüberschuss	674,0	938,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.167,8	1.089,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.841,8	2.028,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen (Vorj. Zunahme)	1,0	2,3
Zunahme sonstiger Aktiva (Vorjahr: Abnahme)	-45,3	80,9
Zunahme sonstiger Passiva (Vorjahr: Abnahme)	25,9	-282,2
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	363,9	398,9
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	6,8	14,6
Ertragsteuerzahlungen	-27,6	-18,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.166,5	2.224,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.416,9	-739,5
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.416,9	-739,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben	-10,1	196,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.120,7	600,0
Planmäßige Tilgungen	-1.344,3	-1.335,4
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-300,0
Gezahlte Zinsen	-363,9	-398,9
Gezahlte Dividenden	-193,3	-181,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	209,1	-1.418,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-41,3	65,9
Finanzmittelbestand zum 01.01	79,0	13,2
Finanzmittelbestand zum 31.12	37,7	79,0

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Dadurch entstehen keine Währungsrisiken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich nahezu ausschließlich um langfristige Tilgungsdarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren.

Die Fremdkapitalzinsen bewegen sich zwischen 0,92 % und 2,71 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung (Mittelwert) des Fremdkapitals beträgt im Geschäftsjahr 1,62 % gegenüber 1,68 % im Vorjahr. Öffentliche Fördermittel werden nicht in Anspruch genommen.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommene langfristige Finanzierungsmittel bestehen im Wesentlichen aus Annuitätendarlehen mit Zinsbindungslaufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren.

In 2020 wurde ein Darlehen mit einer Gesamt-Restschuld von 2.398,8 T€ und ein Darlehen mit einer Gesamt-Restschuld von 405,5 T€ nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum Zwecke der Neustrukturierung und Zinsoptimierung durch ein neues Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 25 Jahren und einer Gesamt-Valuta von 3.300 T€ abgelöst. Ein im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossener Darlehensvertrag wurde über 600 T€ abgerufen, zweckgebunden für die Erweiterung des CAP-Markts und die Vorstellbalkone in der Brahmstraße 8, 8a, 8b sowie ein weiteres Darlehen in Höhe von 800 T€ für umfangreiche Sanierungsarbeiten in 57 Wohnungen.

Es steht der Genossenschaft eine kurzfristige unbefristete Kreditlinie in Höhe von 700 T€ zur Verfügung, die nach Bedarf für Zwischenfinanzierungen genutzt werden kann.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch in Zukunft durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen gesichert.

2.4 FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	41,1	41,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,7	5,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€	4,62	4,55
Erlösschmälerung	%	4,18	4,22
Fluktuationsquote	%	8,3	7,6
Leerstandsquote zum Stichtag	%	5,4	6,5

3. CHANCEN- UND RISIKENBERICHT

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierungen haben dabei eine hohe Priorität.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind im Quartier Süder-/Westerwisch und im Süderwisch/Westpreußenstraße weitere Müllunterflursysteme mit einem Investitionsvolumen von 200 T€ geplant. Daneben werden umfangreiche Sanierungsarbeiten der Balkone/Loggien in der Freiherr-vom-Stein-Straße 48 - 58 angedacht mit einem Instandhaltungsvolumen von 500 T€.

Die Miet- und Nutzungsverträge der Wohnstätten Cuxhaven eG sorgen für eine verlässliche Planungsgrundlage, sodass mit gefährdenden Preisänderungen nicht zu rechnen ist. Bei den Modernisierungsaktivitäten sind die Rahmenbedingungen weiter angespannt. Der erhebliche Anstieg der Baupreisentwicklung führt jedoch zu grundsätzlichen Anpassungen, die voraussichtlich eine generelle Mieterhöhung erfordern. Die Anpassung wird jedoch im satzungsgemäßen Rahmen - gute, sichere und soziale verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten - unterhalb des für den Landkreis Cuxhaven gültigen Mietenspiegels liegen.

Im Hinblick auf die Corona-Pandemie lassen sich die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf nicht zuverlässig einschätzen. Mögliche Risiken können sich durch die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen ergeben. Auf das Vermietungsgeschäft sind zur Zeit nur geringere Auswirkungen erkennbar. Die Nachfrage nach Wohnungen ist nach wie vor hoch. Die demographische Entwicklung, steigende Arbeitslosigkeit und geringere Auswirkungen könnten sich aber negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko der Forderungen ist aktuell jedoch weiter als gering einzustufen.

Bei den langfristigen Zinsen ist in den kommenden Jahren mit einer Zinswende und damit verbundenen Steigerungen bei den Kapitalkosten zu rechnen.

Die Risiken unserer Genossenschaft werden vom Vorstand im Rahmen eines der Unternehmensgröße angepassten Risikomanagementsystems laufend überwacht. Bestandteil des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sind u. a. neben des periodischen Soll-/Ist-Vergleichs die Beobachtung der Vermietungssituation, des Kapitalmarktes und der Mietforderungen. Dabei konzentrieren wir uns auf die Fortschreibung der Unternehmenszahlen durch unterjährige Jahresabschlüsse und fokussieren die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes. Im Vordergrund steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig wahrzunehmen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit steigenden Mieten. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant. Die Weiterentwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft basiert auf der Grundlage einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen.

Die Genossenschaft wird auch künftig ihr Immobilienportfolio stetig zum Wohle der Mitglieder optimieren. Durch die intensiven Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die Bestände der Genossenschaft stetig weiterentwickelt und die Vermietbarkeit sichergestellt.

Für die vielfältigen Aufgaben der Genossenschaft wurde uns in gewohnter Weise die Unterstützung der handwerklichen Unternehmen, der Kreditinstitute, der Versicherungen und der Stadt Cuxhaven zuteil. Hierfür danken wir in gleichem Maße wie für das von unseren Mitgliedern und Mietern entgegengebrachte Vertrauen.

Den Damen und Herren der Vertreterversammlung sowie dem Aufsichtsrat danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit. Natürlich ist der Erfolg unserer Genossenschaft nicht vorstellbar ohne das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dafür danken wir auch ihnen sehr.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Der Jahresüberschuss setzt sich nach dem Wirtschaftsplan für 2021 wie folgt zusammen:

	Ist 2020	Plan 2021
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.983	5.045
Instandhaltungsaufwendungen	1.685	1.734
Zinsaufwendungen	364	370
Jahresüberschuss	674	600

Mit Beginn des Jahres 2021 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit weiter ausgebreitet. Diese Pandemie führt in Deutschland 2021 nach wie vor zu deutlichen Einschnitten im sozialen Miteinander und im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft ist zu rechnen, zumal in 2020 die Arbeitslosigkeit bei der Agentur für Arbeit Stade mit einem Anstieg um 15 %, auf 5,3 %, in unserer Region verzeichnet wurde.

Zusammenfassend sind danach entwicklungsbeeinträchtigende Risiken erkennbar, jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken.

Cuxhaven, 11. Juni 2021
WOHNSTAETTEN CUXHAVEN EG
Der Vorstand

LAGEBERICHT

Vorstellbalkone in der Brahmsstraße 8 - 8b



BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Immaterielle Anlagewerte		11.287,65	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	41.204.636,30		40.296.442,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.343.136,13		974.631,93
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.815,00		3.177,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.880,18		59.078,00
6. Anlagen im Bau	3.763,73	43.049.399,76	24.052,32
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		43.061.437,41	41.812.300,44
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.433.822,76		1.403.321,76
2. Andere Vorräte	34.326,99	1.468.149,75	49.255,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.801,51		36.028,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	951,00		906,47
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.808,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	75.235,31	91.987,82	12.660,17
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		37.656,42	78.996,43
Bilanzsumme		44.659.231,40	43.395.278,20

BILANZ ZUM 31.12.2020

Passivseite	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.750,00		107.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.103.010,20		5.062.135,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.289,80 €	500,00	5.179.260,20	19.500,00 (11.745,14)
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 €	1.910.000,00		1.840.000,00 (100.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 445.309,26 €	5.840.233,85		5.394.924,59 (223.333,22)
3. Andere Ergebn isrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 200.000,00 €	4.800.000,00	12.550.233,85	4.600.000,00 (100.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	673.954,12		938.486,88
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-70.000,00	603.954,12	-100.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.333.448,17	17.862.796,74
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		10.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	31.600,00	31.600,00	30.600,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.205.168,56		23.428.781,75
2. Erhaltene Anzahlungen	1.561.840,66		1.588.950,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	654,08		605,86
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.637,33		421.380,30
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 0,00 € - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.012,71 €	38.665,53	26.279.966,16	37.810,54 (337,72) (4.246,22)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.217,07	14.352,14
Bilanzsumme		44.659.231,40	43.395.278,20

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.)	Geschäftsjahr 2020		Vorjahr 2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.178.395,92		6.130.086,00
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.178.684,50	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.501,00	-26.441,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		103.195,02	30.779,94
4. Gesamtleistung		6.312.380,52	6.134.712,58
5. Sonstige betriebliche Erträge		40.644,98	32.092,73
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.003.507,04	2.628.985,21
7. Rohergebnis		3.349.518,46	3.537.820,10
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	588.723,39		553.630,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 27.720,69 € - davon für Unterstützung: 905,41 €	140.560,41	729.283,80	127.538,32 (22.148,51) (785,06)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.167.801,94	1.089.494,20
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		202.977,94	200.610,85
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,00	37,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		363.922,80	398.850,70
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.790,15	24.607,28
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		878.771,83	1.143.125,43
15. Sonstige Steuern		204.817,71	204.638,55
16. Jahresüberschuss		673.954,12	938.486,88
17. Einstellungen in Ergebnissrücklagen		70.000,00	100.000,00
18. Bilanzgewinn		603.954,12	838.486,88

A. Allgemeine Angaben

Die WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG hat ihren Sitz in Cuxhaven und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tostedt (GnR 110001).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet.

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

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen. Die Eigenleistungen umfassen ausschließlich Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN

Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei den vor 1948 erstellten Wohngebäuden, in denen mehr als 50 % der Wohnungen umfassend modernisiert worden sind (Generalüberholung), wurde 2010/2011 die Restnutzungsdauer pauschal um 25 Jahre erhöht. Bei den zwischen 1948 und 1960 erstellten Wohngebäuden, in denen mehr als 50 % der Wohnungen umfassend modernisiert worden sind (Generalüberholung), wurde 2010/2011 die Restnutzungsdauer pauschal um 20 Jahre erhöht.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von umfassenden Modernisierungen wurden bei der Abschreibung ganzjährig berücksichtigt. Gesondert erfasste Kosten für die Herstellung der Müll-Unterflursysteme wurden einheitlich mit 5 % jährlich abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Für die örtliche Bauleitung und für eigene Verwaltungsleistungen wurden im Berichtsjahr 103,2 T€ aktiviert.

- **GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN**
Geschäfts- und andere Bauten wurden auf Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben.
- **GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN**
Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- **TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN**
Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 % für die Scooter-Garage und den Lagercontainer.
- **BETRIEBSAUSSTATTUNG**
Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 9,1 % bei den Alu-Anhängern. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung einem Sammelposten zugeführt, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.
- **GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**
Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,7 % und 33,3 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung einem Sammelposten zugeführt, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.
- **FINANZANLAGEN**
Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die „Unfertigen Leistungen“ und „Andere Vorräte“ zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

- Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.
- Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Darüber hinaus wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

Auf der Passivseite der Bilanz beinhalten die Rückstellungen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag/Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Die Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ weist die Zugänge von 11.287,65 € für die Erneuerung und Optimierung der Website www.wohnstaetten-cuxhaven.de sowie die Anschaffung der Zensus Lizenz aus.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.433.833,76 € (Vorjahr: 1.403.321,76 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen aus Umsatzsteuer in Höhe von 44.243,66 €, Forderungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 7.225,00 € sowie Forderungen Gewerbesteuer in Höhe von 13.272,00 € enthalten. Es sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. „Sonderposten mit Rücklageanteil“ sind nicht ausgewiesen.
6. In den Steuerrückstellungen sind, ebenso wie im Vorjahr, keine Rückstellungen für latente Steuern gem. § 274 Abs. 1 HGB enthalten.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind 18.500,00 € für externe Prüfungskosten 2020 sowie 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2020 enthalten.
8. Es bestehen keine Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.
9. In den Verbindlichkeiten sind keine aufgelaufenen und rückständigen Zinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
10. Alle ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.
11. In der Position „Forderungen aus Vermietung“ sind Abschreibungen von verjährten Forderungen sowie berechtigter Mietminderungen berücksichtigt.
12. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf Seite 31 dargestellt.
13. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten, die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sowie die Gliederung der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind auf Seite 32 dargestellt.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen wurden im Berichtsjahr nicht ausgewiesen.
2. Der Anstieg der „Personalaufwendungen“ ist im Wesentlichen auf die Parallelbeschäftigung der zwei hauptamtlichen Vorstandsmitglieder für den Zeitraum vom 16.03. bis 31.07.2020 sowie der tariflichen Einmalzahlung einer „Corona-Unterstützung“ an die Mitarbeiter zurückzuführen.
3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20,0 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug

Mitarbeiter	Vollzeit 2020	Vollzeit 2019
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	3	3
Geringfügig Beschäftigte	1	1
Auszubildende	1	1
Insgesamt	10	9

5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2020	3.178	20.309
Zugänge	124	472
Abgänge	-6	-40
Zwischensumme	3.296	20.741
Abgänge	124	308
Bestand zum 31.12.2020	3.172	20.433

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 40.874,93 € auf 5.103.010,20 € erhöht.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Die Haftsummen sind mit Eintragung der neuen Satzung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Tostedt am 16.12.2013 entfallen.

6. Für unsere Genossenschaft ist gesetzlicher Prüfungsverband der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

7. Der Aufsichtsrat setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Kröncke, Matthias (Vorsitzender),
Dettmann, Carsten (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)
Bode, Oliver (stellv. Schriftführer)
Fischer, Jens
Graßhoff, Anja und
Struhs, Werner.

8. Der Vorstand setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Arbeiter, Yana (hauptamtlich) -seit dem 16.03.2020,
Garms, Jürgen (hauptamtlich) -bis zum 31.07.2020,
Fehring, Jürgen (nebenamtlich) und
Schneider, Fred (nebenamtlich).

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitgliedern des Aufsichtsrates und Mitgliedern des Vorstandes.

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

E. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn bzw. den Jahresüberschuss in Höhe von 673.954,12 € wie folgt zu verwenden:

	2020
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	70.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	202.485,41 €
Zuweisung an freie Rücklagen	100.000,00 €
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	445.309,26 €
Jahresüberschuss	603.954,12 €

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand 01.01.2020 maßgebend.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Nach Zustimmung der Vertreterversammlung zur vorgeschlagenen Gewinnverwendung wird den Mitgliedern der Genossenschaft eine Dividende in Höhe von 4,0 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Die jeweiligen Rücklagen weisen nach Umsetzung des vorstehenden Beschlussvorschlages folgende Salden aus:

	2019	2020
Gesetzliche Rücklage	1.840.000,00 €	1.910.000,00 €
Freie Rücklage	4.700.000,00 €	4.800.000,00 €
Mietausfallrücklage	100.000,00 €	100.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	5.394.924,59 €	5.840.233,85 €

Cuxhaven, den 11. Juni 2021

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG
Der Vorstand

Arbeiter

Fehring

Schneider

ANLAGENSPIEGEL



Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1-3 HGB zum 31.12.2020

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Stand am 01.01.2020 (historisch) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2020 €	Kumuliert zum 01.01.2020 €	des Geschäfts- jahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen €	Abschreibungen mit Abgängen €	Kumuliert zum 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	32.943,09	16.182,82	0,00	0,00	49.125,91	32.943,09	4.895,17	0,00	0,00	37.838,26	11.287,65	0,00
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	63.959.879,05	1.981.283,13	0,00	13.968,17	65.955.130,35	23.663.436,28	1.087.057,77	0,00	0,00	24.750.494,05	41.204.636,30	40.296.442,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.081.765,32	411.001,05	0,00	10.084,15	2.502.850,52	1.107.133,39	52.581,00	0,00	0,00	1.159.714,39	1.343.136,13	974.631,93
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42	0,00	0,00	0,00	454.168,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	454.168,42	454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.924,48	0,00	0,00	0,00	93.924,48	90.747,48	362,00	0,00	0,00	91.109,48	2.815,00	3.177,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.971,23	4.708,18	3.653,95	0,00	264.025,46	203.893,23	22.906,00	0,00	0,00	226.799,23	37.226,23	59.078,00
6. Anlagen im Bau	24.052,32	3.763,73	0,00	-24.052,32	3.763,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.763,73	24.052,32
Sachanlagen insgesamt	66.876.760,82	2.400.756,09	3.653,95	0,00	69.273.862,96	25.065.210,38	1.162.906,77	0,00	0,00	26.228.117,15	43.045.745,81	41.811.560,44
III. FINANZANLAGEN												
1. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	66.910.453,91	2.416.938,91	3.653,95	0,00	69.323.738,87	25.098.153,47	1.167.801,94	0,00	0,00	26.265.955,41	43.057.783,46	41.812.300,44

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL



Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020

Verbindlichkeiten	1 Gesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit			Sicherheiten	
		2 bis zu 1 Jahr €	3 von 1 bis 5 Jahre €	4 über 5 Jahre €	5 Betrag €	Art und Form
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.205.168,56 (23.428.781,75)	1.638.459,63 (1.438.736,75)	4.946.255,03 (4.896.320,00)	17.620.453,90 (17.093.805,00)	24.205.168,56 (23.428.781,75)	Grundpfandrechte (*)
2. Erhaltene Anzahlungen	1.561.840,66 (1.588.950,87)	1.561.840,66 (1.588.950,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	654,08 (605,86)	654,08 (605,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	473.637,33 (421.380,30)	473.637,33 (421.380,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	38.665,53 (37.810,54)	16.155,02 (16.106,20)	22.510,51 (21.704,34)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	26.279.966,16 (25.477.529,32)	3.690.746,72 (3.491.313,93)	4.968.765,54 (5.017.981,09)	17.620.453,90 (17.739.805,00)	24.205.168,56 (23.428.781,75)	

Vorjahreszahlen in Klammern ().

*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 7.347.795,00 € (7.714.931,75 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Jahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und alle relevanten Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert sowie die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung und der Beratung durch den Aufsichtsrat von diesem Bericht ist das öffentliche Leben durch die Auswirkung der Corona-Pandemie erheblich eingeschränkt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand befanden und befinden sich im engen Austausch um die Auswirkungen für die Genossenschaften im Blick zu haben und geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Sicheres, qualitativ gutes und bezahlbares Wohnen haben für Aufsichtsrat und Vorstand weiterhin Priorität bei der Setzung der Unternehmensziele. Im Mittelpunkt steht dabei das Wohl aller Mitglieder und ein umfangreiches Dienstleistungs- und Servicepaket.

In den Sitzungen wurden unter anderem folgende Themen besprochen:

- der Jahresabschluss 2019
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2020 im Wege eines schriftlichen Umlaufverfahrens
- die Wahlvorbereitungen für die Vertreterwahl 2021
- der Prüfbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. , Hannover, über die im Jahr 2020 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2019
- der Bericht über die größeren Baumaßnahmen 2020, wie die Erweiterung des CAP-Marktes in Groden und der Anbau der modernen Vorstellbalkone in der Brahmstraße 8 - 8b.

Der Prüfungsausschuss stellte in seiner Kassen-, Beleg- und Buchprüfung die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens fest. Die Tätigkeit des Prüfungsausschusses umfasste außerdem:

- die Aufstellung der größeren Baumaßnahmen 2019
- Generalüberholung und Instandsetzung der Wohnungen in 2019 und 2020
- Leerstandsübersicht Stand 31.12.2019 und Stand 03.11.2020
- Entwicklung der langfristigen Darlehen 2019 und 2020
- Liegenschaftskataster, Stand März 2020
- Entwicklung der Sollmieten

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Teilbeschlüsse zur ordentlichen Vertreterversammlung 2020 konnten aufgrund der Corona Beschränkungen nur im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden. Die turnusgemäßen Wahlen im Aufsichtsrat mussten aufgrund der Corona-Pandemie verschoben werden.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 23.11. bis 09.12.2020 durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.01.2021 durch den Prüfer, Herrn StB Dipl.-Vw. Wehber, erörtert.

Die durch den Aufsichtsrat erfolgte Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2020 hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2020 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2020 festzustellen
- den Lagebericht anzunehmen und
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand sehr herzlich. Allen Vertreterinnen und Vertretern ebenfalls ein großes Dankeschön für ihre Arbeit und das Engagement. Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Cuxhaven, den 25. Juni 2021

K r ö n c k e

Vorsitzender des Aufsichtsrates

BESTANDSÜBERSICHT ZUM 31.12.2020

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m ²
		Häuser	Wohn- einh.	Gew.- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.	
100	Bauvereinstraße 1, 2, 6, 7, 8, 9, Kleine Hardewiek 1	6 1	40 7				2.342,13
1	Bauvereinstraße 3, 4, 5	3	18				767,91
2	Meyerstraße 11 - 22, Störtebekerstraße 1 - 8, Hadelar Weg 14 - 17	12 8 4	27 22 10				3.345,65
3	Kersten-Miles-Straße 1 - 37, Wernerstraße 33, 35	20 2	20	2			1.853,43
4	Westerwischweg 67, 69, 71, 73, Westerwischweg 75, 77, 79, 81, Süderwisch 1	4 4 1	21 21 7				2.574,76
5	Westerwischweg 82, 84, 86, Grenzstraße 1, 2	3 2	17 8				1.455,20
6	Wendtstraße 6	1	10				514,21
7	Wendtstraße 8	1	10				540,13
8	Mittelstraße 45	1	12				682,52
9	Elfenweg 19, Wilhelmstraße 36	1 1	8 8				1.054,64
10	Elfenweg 18, 20	2	15				931,53
11	Pastoratsweg 3	1	6				344,96
12	Rathausstraße 16	1	10				648,13
13	Mittelstraße 28, 30, 32, 34	4	28				1.650,99
14	Bahnhofstraße 22, 24	2	14	4			1.463,10
15	Bahnhofstraße 18, 20, 20a	3	21	5			1.722,45
16	Poststraße 13	1	9				599,70
17	Poststraße 15	1	9				586,75
18	Poststraße 17	1	9				594,33
19	Catharinenstraße 36, Rathausstraße 22	1 1	9 8	1			1.128,21
20	Rathausstraße 18, 20	2	18				1.055,65
21	Stresemannplatz 2, 4, 6, Rathausstraße 33	3 1	27 9				2.429,85
22	Segelckestraße 33, 35, Nordersteinstraße 12	2	15	3 1			1.398,13
23	Stickenbütteler Weg 28, 30, 32, Stickenbütteler Weg 34, 36	3 2	24 16				2.042,47
123	Stickenbütteler Weg 38, 40	2	16				768,15
24	Rathausstraße 14 - 14c	4	36				1.998,15
25	Gorch-Fock-Straße 23, 25, Feldweg 22, 22a	2 2	18 14				1.431,97
26	Feldweg 22b, 22c	2	14				675,77
27	Gorch-Fock-Straße 16, 18, 20, 20a	4	32				1.531,95
	Übertrag	122	643	16			38.132,82

BESTANDSÜBERSICHT ZUM 31.12.2020

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m ²
		Häuser	Wohn- einh.	Gew.- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.	
	Übertrag	122	643	16			38.132,82
28	Brahmsstraße 4, 6 - 6b, 7, Brucknerstraße 1 - 6	5 6	30 36				3.534,98
29	Brahmsstraße 8, 8a, 8b	3	18				981,34
30	Brucknerstraße 12	1	6				308,43
31	Brucknerstraße 8, 10	2	12				610,55
32	Brucknerstraße 7, 9, 11	3	18				916,96
33	Abendrothstraße 9, 9a, Balsenstraße 1	1 1	6 6	1			1.234,84
34	Balsenstraße 3, 5	2	12				741,87
35	Brucknerstraße 18, 20	2	12				697,41
36	Brucknerstraße 14, 16	2	12				696,49
37	Brucknerstraße 17, 19	2	12				667,96
38	Brucknerstraße 13	1	6				358,89
138	Brucknerstraße 15	1	6				355,60
39	Westpreußenstraße 6, 8, 10, 12	4	24				1.116,10
40	Sudetenlandstraße 8, 10	2	8				430,70
41	Westpreußenstraße 5, 7	2	8				626,43
42	Westpreußenstraße 9, 11	2	9				593,11
43	Wagnerstraße 3, 3a, 3b	3	18				1.086,12
44	Hadeler Platz 1, 2	2	10				459,76
45	Hadeler Platz 3, 4	2	10				468,82
46	Wagnerstraße 5, 5a	2	12				770,00
47	Wagnerstraße 5b	1	6				345,12
48	Sudetenlandstraße 13, 13a	2	12				550,41
49	Beethovenallee 2, Elfenweg 23, 25	1 1	7	4			588,64
50	Beethovenallee 4	1	8				594,67
51	Balsenstraße 7	1	6				393,20
52	Brahmsstraße 10, 10a, 10b	3	18				1.132,53
53	Süderwisch 3, 5	2	10				670,69
54	Händelstraße 22, 24	2	12		4		864,86
55	Händelstraße 19, 21, 23, 25	4	32				2.459,66
56	Händelstraße 27, 29, 31, 33	4	32				1.980,05
57	Bachstraße 39	1	18				762,02
58	Freiherr-vom-Stein-Str. 31, 33, 35, Freiherr-vom-Stein-Str. 36, 38, 40, Peter-Martens-Weg 2a, 2b, 2c	3 3 3	15 15 15				2.860,70
59	Freiherr-vom-Stein-Str. 37, 39, 41, Otto-Benöhr-Weg 19, 21, 23	3 3	15 15				1.922,55
60	Freiherr-vom-Stein-Str. 43, 45, 47, Freiherr-vom-Stein-Str. 49, 51, 53, Freiherr-vom-Stein-Str. 55, 57, 59	3 3 3	21 21 21				3.963,43
	Übertrag	220	1.233	21	4		73.877,71

BESTANDSÜBERSICHT ZUM 31.12.2020

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m²	
		Häuser	Wohn- einh.	Gew.- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.		Pkw- Stellpl.
	Ü b e r t r a g	220	1.233	21	4		73.877,71	
61	Freiherr-vom-Stein-Str. 48, 50, 52, Freiherr-vom-Stein-Str. 54, 56, 58	3 3	21 21				2.745,28	
62	Peter-Martens-Weg 50 - 72	12	12				578,24	
64	Heizzentrale Otto-Benöhr-Weg	1				1		
67	Westerwischweg 83b	1	6				555,44	
69	Westerwischweg 83a	1	6				555,44	
70	Westerwischweg 83	1	6				555,44	
71	Franz-Rotter-Allee 49	1	6				533,26	
72	Franz-Rotter-Allee 51	1	6				510,17	
73	Franz-Rotter-Allee 53	1	6				533,26	
74	Reinekestraße 28, 30, 32, 34	4	31				2.001,73	
75	Beethovenallee 1, 3, 5, 7, 9, Brahmsstraße 2	5 1	30 6				2.068,49	
76	Brahmsstraße 1, 3, 5	3	18				856,72	
77	Mozartstraße 2	1	7	1			385,53	
78	Mozartstraße 4, 6	2	22				1.009,73	
79	Süderwisch 19	1	6			1	427,54	
80	Beethovenallee 9a - 9g	7	7				529,61	
101	Abendrothstraße 11	1	3	4	5	10	1.049,32	
102	Balsenstraße 2	1		8	1	4	745,99	
103	Freiherr-vom-Stein-Straße 46	1		1			438,84	
200	Garagenhof Brucknerstraße				14			
201	Garagen und Geräteraum Peter-Martens-Weg				3	1		
202	Garagenhof I - Freiherr-v.-Stein-Str.				17			
203	Garagenhof II - Freiherr-v.-Stein-Str.				22			
204	Garagenhof III - Freiherr-v.-Stein-Str.				35			
205	Pkw-Stellplätze Brucknerstraße					17		
206	Garagen/Pkw-Stellpl. Hadelers Weg				6	16		
207	Garagen/Pkw-Stellpl. Westerwischw.				26	10		
208	Pkw-Stellplätze Stickenbütteler Weg					35		
209	Pkw-Stellplätze Wagnerstraße					10		
210	Pkw-Stellplätze Beethovenallee 2/4					9		
211	Pkw-Stellplätze Franz-Rotter-Allee					18		
212	Garagen/Pkw-Stellpl. Hadelers Platz 4				2	5		
213	Pkw-Stellpl. Balsenstraße 2					12		
214	Pkw-Stellpl. Beethovenallee 9a - 9g					11		
	G E S A M T	272	1.453	35	135	2	158	89.957,74

Auch 2021 werden wir unserem Förderauftrag gerecht und planen unter anderem folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

- Die Erneuerung der Haus- und Hoftüren in der Brucknerstraße 2, 4 und 6,
- Die Erneuerung der Breitbandkabel-Anlagen in der Brucknerstraße / Wagnerstraße sowie in der Rathausstraße, Stresemannplatz und Mittelstraße,
- Die Sanierung der Balkongeländer in der Freiherr-vom-Stein-Straße 48 – 58,
- Die Pflasterung diverser Müll-Sammelplätze im Hinblick auf die Einführung der Biotonne und der gelben Tonne,
- Den Einbau diverser neuer Fenster und Haustüren,
- Die Erstellung eines Müllunterflursystems Süder-/Westerwisch sowie in der Westpreußenstraße/Ecke Sudetenlandstraße.

Im Vergleich:

Die bisherigen Müllunterflursysteme (hier im Stickenbütteler Weg)



Die neuen Müllunterflursysteme im Westerwischweg (Süder-/Westerwisch)



Wohnstätten Cuxhaven eG
Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven
Tel: 04721 74 55 0
Fax: 04721 74 55 55
E-Mail: info@wohnstaetten-cuxhaven.de
Internet: www.wohnstaetten-cuxhaven.de



**Wir modernisieren
für unsere Mitglieder!**
Schöner, besser, moderner!



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**