



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

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



Geschäftsbericht

2021



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, Oliver Bode, 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

DIE GENOSSENSCHAFT	Seite
WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG AUF EINEN BLICK	4
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
LAGEBERICHT	
1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT	6
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	7
2.1 RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	10
2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT	16
2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN	19
3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	20
4. PROGNOSEBERICHT	21
JAHRESABSCHLUSS	
BILANZ ZUM 31.12.2021	22 und 23
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021	24
ANHANG 2021	25
<ul style="list-style-type: none"> • 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	33 und 34

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG AUF EINEN BLICK

	2021	2020
Bilanzsumme	45.820.422,87 €	44.659.231,40 €
Anlagevermögen	44.140.507,13 €	43.061.437,41 €
Umlaufvermögen	1.679.915,74 €	1.597.793,99 €
Eigenkapital	18.519.688,01 €	18.333.448,17 €
Verbindlichkeiten	27.249.315,20 €	26.279.966,16 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.371.556,82 €	6.178.684,50 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.619.077,20 €	3.003.507,04 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.236.969,48 €	1.167.801,94 €
Zinsaufwendungen	367.107,15 €	363.922,80 €
Jahresüberschuss	293.872,79 €	673.954,12 €
Bilanzgewinn	263.872,79 €	603.954,12 €
Anzahl der Gebäude	272	272
Anzahl der Mieteinheiten	1.783	1.783
Summe der Wohn-/Nutzfläche m ²	89.974,03	89.972,45
Anzahl der Mitglieder	3.168	3.172
Anzahl der Geschäftsanteile	20.715	20.433
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

Mitglieder der Vertreterversammlung 2021 bis 2026 (Stand 31.12.2021)

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	Lfd.-Nr.	Name	Vorname
1	Auschrath	Jürgen	28	Kubeck	Andreas
2	Blößl	Maik	29	Lok	Bettina
3	Broschei	Kathrin	30	Modersitzki	Helmut
4	Ebs	Britta	31	Müller	Max
5	Eitzen	Hans-Wilhelm	32	Müller	Stephanie
6	Ferreira Pajaro	Manuel	33	Neufeldt	Andrea
7	Ferreira Pajaro	Marcos	34	Oberrauner	Helmut
8	Fischer	Oliver	35	Ossenfort	Udo
9	Foyer	Andreas	36	Ottow	Hans-Jürgen
10	Fremgen	René	37	Peycke	Katrin
11	Fritzsche	Jutta	38	Rehse	Heinz
12	Gaedke	Anja	39	Rust	Petra
13	Garms	Gerrit	40	Santjer	André
14	Gerling	Claus-Uwe	41	Schätzke	Barbara
15	Gohlke	Angelika	42	Schlichting	Rüdiger
16	Güntzler	Sabine	43	Sehlmeyer	Rolf
17	Hagedorn	Werner	44	Siebenhaar	Marianne
18	Hagel	Sabrina	45	Steinat	Melanie
19	Hassel von	Britta	46	Struhs	Markus
20	Hassel von	Stephan	47	Struhs	Matthias
21	Hauhut	Jürgen	48	Süß	Torsten
22	Hey	Jutta	49	Thees	Thomas
23	Issendorf	Hans-Heinrich	50	Thode	Karl-Heinz
24	Jebe	Rolf	51	Wegele	Solveigh
25	Klinger	Filiz	52	Witthohn	Günter
26	Körner	Susanne	53	Zerulla	Peter
27	Krause	Markus			

Mitglieder des Aufsichtsrates

Kröncke, Matthias (Vorsitzender)
 Dettmann, Carsten (stellv. Vorsitzender/ Schriftführer)
 Bode, Oliver (stellv. Schriftführer) bis 31.12.2021
 Fischer, Jens
 Graßhoff, Anja
 Struhs, Werner

Mitglieder des Vorstandes

Arbeiter, Yana (hauptamtlich),
 Fehring, Jürgen (nebenamtlich) bis 31.12.2021
 Schneider, Fred (nebenamtlich)

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

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

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 Wohnungsversorgung 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 unter dem Aspekt des sozialen und klimagerechten Wohnens. Der satzungsgemäße Förderauftrag gegenüber unseren Mitgliedern, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherzustellen, wurde auch im Berichtsjahr erfüllt. Der Wohnungsbestand wird ausschließlich an Mitglieder vermietet.

Unsere Genossenschaft verfügt über folgende Mieteinheiten

Mieteinheiten	2021	2020	Veränderung
Wohnungen	1453	1453	0
Gewerbliche Mieteinheiten	35	35	0
Garagen	135	135	0
Heizzentrale	1	1	0
Geräteraum	1	1	0
Pkw-Stellplätze	158	158	0
GESAMT	1783	1783	0

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich auf insgesamt 89.974,03 m² geändert (Vorjahr: 89.972,45 m²). Die Veränderung ist überwiegend auf die sich durch Wohnungssanierungen ergebende Wohnflächenveränderungen zurückzuführen. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar.

Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Arbeitsmarkt zeigte nach Coroneinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

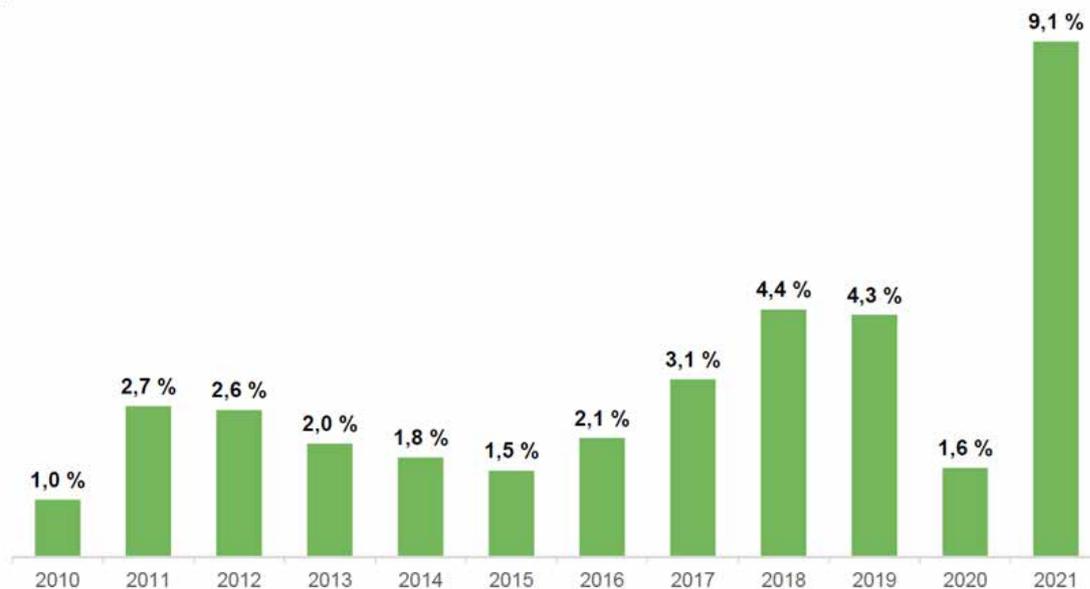
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Baupreise für Wohngebäude 2010-2021

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

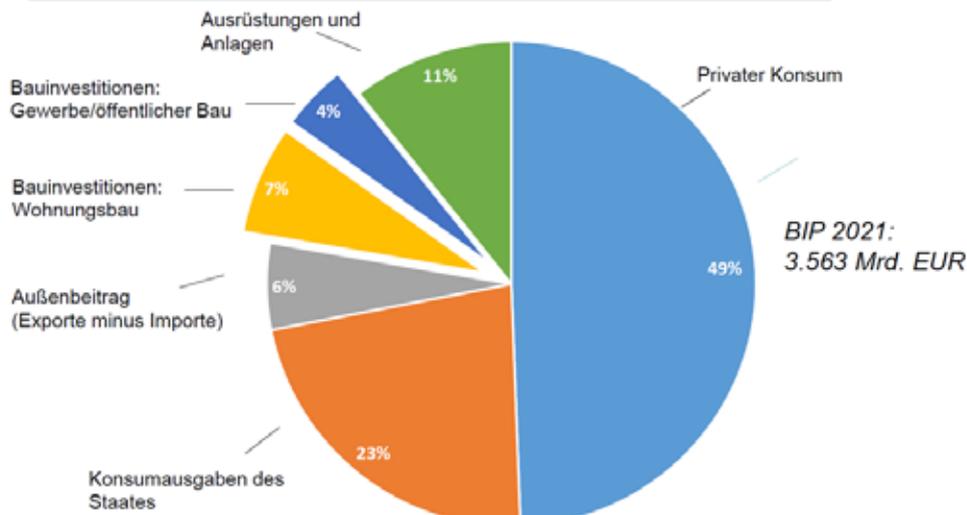
© GdW-Schrader - 17.01.2022 9

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist. Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2021 Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2021, nominal, in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW-Schrader - 17.01.2022

10

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Russland – Krieg gegen die Ukraine

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

(Quelle: GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland)

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Ungeachtet der negativen Prognosen aufgrund der pandemischen Entwicklung und der widrigen Rahmenbedingungen setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre in unserer Genossenschaft fort. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung blieben auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Den steigenden Umsatzerlösen und rückläufigen Zinsen für die Objektfinanzierung standen um 33,2 % gestiegene Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin positiv dar:

	Ist 2021 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.106,8	5.045
Instandhaltungsaufwendungen	2.244,3	1.734
Zinsaufwendungen	367,1	370
Jahresüberschuss	293,9	600

Vermietung

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 122 Mitgliedern (Vorjahr: 129 Mitglieder) eine Genossenschaftswohnung überlassen. Dem standen im abgelaufenen Jahr 115 Wohnungskündigungen entgegen. Die durchschnittliche Fluktuationsquote lag danach bei 7,9 % (Vorjahr: 8,3 %).

Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 192,9 T€ (im Vorjahr um 48,3 T€). Mieterhöhungen erfolgten zum einen bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen. Die Wohnstätten Cuxhaven eG benötigt ausreichend Mittel, um den Wohnungsbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Kosten für Modernisierung und Erhalt steigen kontinuierlich. Mit einer generellen Erhöhung der Nutzungsgebühren im Gesamtbestand wurde im Berichtsjahr begonnen, um die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch zukünftig auf dem hohen Niveau fortsetzen zu können.

Die Durchschnittskaltmiete liegt im Berichtsjahr bei 4,73 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,62 €/m²).

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand lagen bei 3,3 % (Vorjahr: 4,2 %). Dem Leerstand wird nach wie vor mit kontinuierlicher Modernisierung entgegengewirkt.

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

Betriebs- und Heizkostenmanagement

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Betriebskosten insgesamt nahezu gleichgeblieben. Hingegen sind die Heizkosten in Summe gestiegen. Ursächlich hierfür war der witterungsbedingte Mehrverbrauch sowie die Einführung der CO₂-Steuer zu Beginn des Jahres 2021. Durch die neuerliche Verlängerung der langfristigen Vereinbarung mit der EWE Netz AG hinsichtlich des Gasbezuges bis 2025, konnten die Arbeitspreise entgegen der aktuellen Marktentwicklung weiter geringgehalten werden.

Investitionen

Mit dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Zufriedenheit der Mieter weiter zu erhöhen, hat die Genossenschaft im Berichtsjahr insgesamt 4.524,2 T€ in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investiert.

Baumaßnahmen	2021 T€	2020 T€	Veränderung
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	2.269.602,39	1.995.251,30	274.351,09
Anlagen im Bau	10.332,35	3.763,73	6.568,62
Instandhaltungsaufwendungen	2.244.280,56	1.685.179,02	559.101,54
Gesamtinvestitionen für Bautätigkeit	4.524.215,30	3.684.194,05	840.021,25

Die Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Hinblick auf die zu erwartenden Steigerungen der Materialpreise nochmals intensiviert.

Im Rahmen der Investitionen hat die Werterhaltung der Wohnanlagen weiterhin einen hohen Stellenwert, um eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten. Neben der konsequenten Instandhaltung und Ausstattungsverbesserung im Rahmen der Fluktuation wird die laufende Instandhaltung im Rahmen der Bestandspflege sichergestellt. Daneben wurden 34 Wohnungen vollumfänglich modernisiert und 11 Wohnungen teilmodernisiert. Die vollumfänglichen Wohnungsmodernisierungen beinhalten eine vollständige Bad- und Küchenerneuerung, die komplette Erneuerung der Elektroinstallation und Innenausbauerteile in zeitgemäßer Art. Damit wird den steigenden Ansprüchen der Bewerber Rechnung getragen und zudem die Marktfähigkeit der Wohnungen sichergestellt.

Viele Aspekte wie sicheres und bezahlbares Wohnen, nachhaltiges und umweltschonendes Bauen, energieeffiziente Haustechnik, lebendige Wohnquartiere für Jung und Alt, wurden bei der Planung und Umsetzung der Vielzahl an Investitionen berücksichtigt. Auf den Baustellen der Wohnstätten Cuxhaven eG ging es trotz einiger Einschränkungen durch die Coronapandemie kontinuierlich voran, Dank der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den hiesigen Firmen.

Neben den allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen wurden unter anderem folgende Baumaßnahmen getätigt:

- Erneuerung der Balkone in der Freiherr-vom-Stein-Straße 48 bis 58 zur Herstellung eines modernen Erscheinungsbildes sowie zusätzlich umfassende Sanierung der Giebelfassade mit Fugensanierung und Mauerwerksbefestigung durch Einbringung von Verblendsanierankern,
- Neugestaltung und Sanierung der Fassade in der Bauvereinstraße 8 und 9,
- Herstellung diverser Müllplätze für die neu eingeführten Tonnen für Plastikmüll und Bioabfall,
- Erneuerung der Zuwegungen im Peter-Martens-Weg Nr. 50 bis 64,
- Sanierung von Breitbandkabelanlagen im Bereich der Brucknerstraße/Wagnerstraße sowie der Rathausstraße 14c und Mittelstraße 45,
- Erneuerung von diversen Hauseingangstüren,
- Sanierung von Heizungsanlagen und
- Errichtung einer geräumigen Fahrradgarage in der Franz-Rotter-Allee



Erneuerung der Fassade Bauvereinstraße 8 und 9

Zwei neue Müllunterflursysteme

Im Berichtsjahr wurden in den Quartieren Süderwisch/Westerwisch und Sudetenlandstraße/Westpreußenstraße Müllunterflursysteme installiert.

Die neu errichteten modernen Müllunterflursysteme haben als Element für mehr Effizienz zahlreiche Vorteile für die Mieter. So sind die Müllunterflursysteme platzsparend, geräusch- und geruchsreduzierend. Zudem bieten sie ein attraktives Erscheinungsbild, ein größeres Volumen, Barrierefreiheit und sichere Schließsysteme. Weiter leisten die modernen Müllunterflursysteme auch einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Durch das intelligente Abfallunterflursystem und dessen Füllstandssensoren erfolgen Leerungen durch die städtischen Müllfahrzeuge nur, wenn die Behälter auch tatsächlich voll sind. So wird insgesamt weniger CO₂ produziert und einem Vermüllen der Quartiere entgegengewirkt.



Wahl der Vertreter*innen

Nach den Vorgaben der Satzung ist die Vertreterversammlung alle 5 Jahre neu zu wählen, so dass am 06. Mai 2021 die Vertreter*innen neu gewählt wurden. Zur Vorbereitung und Durchführung der Wahl ist ein aus 13 Mitgliedern der Genossenschaft bestehender Wahlvorstand bestellt worden. Insgesamt waren 53 Vertreter*innen und 20 Ersatzvertreter*innen zu wählen. Das Wahlergebnis wurde am 18.05.2021 durch den Wahlvorstand festgestellt. Die Wahlbeteiligung lag bei 26,4 %.

Vertreterversammlung

Obschon die pandemische Lage noch nicht überwunden war, konnte im Jahr 2021 die Vertreterversammlung wieder als Präsenzveranstaltung stattfinden. Im Hinblick auf die Anforderungen des Hygienekonzeptes und der erforderlichen Abstände fand diese in der Aula der Berufsbildenden Schulen Cuxhaven statt. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst und die im Jahr 2020 verschobenen Wahlen von zwei Aufsichtsratsmitgliedern (Herr Matthias Kröncke und Frau Anja Graßhoff) konnten neben den turnusgemäßen Wahlen von zwei weiteren Aufsichtsratsmitgliedern (Herr Oliver Bode und Herr Carsten Dettmann) nachgeholt werden. Alle Genannten wurden wiedergewählt und nahmen die Wahl an.



Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder betrug 3.168 (Vorjahr 3.172). Die Mitglieder verfügen über insgesamt 20.715 Anteile (Vorjahr 20.433). 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 der Mitglieder:

69 Kündigungen
(Vorjahr: 67)

9 Übertragungen
(Vorjahr: 6)

50 Todesfälle
(Vorjahr: 55)

1 Ausschluss
(Vorjahr: 2)

Personal

Der Personalbestand umfasste im Berichtsjahr 10 Mitarbeiter; davon waren 7 Personen in Vollzeit, 1 Person in Teilzeit beschäftigt sowie 1 Auszubildende und 1 geringfügig Beschäftigter. Am 31.12.2021 endete die Bestellung als nebenamtliches Vorstandsmitglied von Herrn Jürgen Fehring. Seit 1996 war Herr Fehring als nebenamtliches Vorstandsmitglied zum Wohle der Genossenschaft tätig. Herrn Fehring gilt ein besonderer Dank für sein langjähriges Engagement.



Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir ganz herzlich für die sehr gute Zusammenarbeit und für ihren hohen persönlichen Einsatz.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
JAHRESÜBERSCHUSS 2020			674,0
Umsatzerlöse	6.371,6	6.178,7	192,9
Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen	74,2	30,5	43,7
Andere aktivierte Eigenleistung	98,0	103,2	-5,2
Sonstige Erträge	96,3	40,6	55,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.619,1	3.003,5	615,6
ROHERGEBNIS	3.021,0	3.349,5	-328,5
Personalaufwand	699,2	729,3	-30,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.237,0	1.167,8	69,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	200,6	202,9	-2,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	367,1	363,9	3,2
Ertragssteuern und Grundsteuern	223,3	211,6	11,7
JAHRESÜBERSCHUSS 2021			293,9

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich weiter gegenüber dem Vorjahr um 192,9T € (+ 3,1 %). Der Anstieg der Umsatzerlöse beruht unter anderem auf einer maßvollen Anpassung der Nettokaltmieten im Rahmen einer beschlossenen generellen Mieterhöhung, die im Oktober 2021 begonnen wurde. Die generelle Mieterhöhung wird sukzessive für den gesamten Wohnungsbestand umgesetzt. Des Weiteren erfolgten Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Nutzerwechseln.

Andere aktivierte Eigenleistungen tragen mit 98,0 T€ zum Ergebnis bei. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadenersatzleistungen von Versicherungsunternehmen enthalten.

Den gestiegenen Erträgen stehen rund 2.727,1 T€ Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibung gegenüber.

Der Jahresüberschuss beträgt im Geschäftsjahr 293,9 T€ (im Vorjahr 674,0 T€). Die Minderung des Jahresüberschusses für das Jahr 2021 ist maßgeblich durch den Anstieg der Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen begründet.

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

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Anlagevermögen		
- Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	44.139,8	43.060,7
- Finanzanlagen	0,8	1,0
Umlaufvermögen		
- lang- und mittelfristig	0,0	0,0
- kurzfristig	1.679,9	1.597,7
GESAMTVERMÖGEN	45.820,4	44.659,2
Eigenkapital	18.519,7	18.333,4
Rückstellungen		
- lang- und mittelfristig	7,5	8,0
- kurzfristig	30,2	24,0
Verbindlichkeiten		
- lang- und mittelfristig	23.352,2	22.589,2
- kurzfristig	3.897,1	3.690,7
Rechnungsabgrenzungsposten	13,8	14,0
GESAMTKAPITAL	45.820,4	44.659,2

Das Anlagevermögen beträgt 96,3 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Anstieg des Anlagevermögens um 1.079,1 T€ auf 44.140,5 T€ resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Modernisierungstätigkeit. Dem stehen die planmäßigen Abschreibungen um 1.237,0 T€ (Vorjahr: 1.167,8 T€) gegenüber.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 40,4 %. (Vorjahr: 41,1 %). Das Eigenkapital nahm um 186,2 T€ zu. Es entfallen 293,9 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende in Höhe von 202,5 T€ für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote wird in den Jahren 2022 bis 2023 durch die geplante Modernisierungstätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich nochmals leicht zurückgehen. Das Geschäftsguthaben beträgt 5.274,1 T€ (Vorjahr: 5.179,3 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich durch Darlehensvalutierungen für Modernisierungsmaßnahmen und durch eine Umschuldung erhöht. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 1.324,9 T€. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements ist sichergestellt, dass 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, so dass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Kapitalmarktdarlehen handelt es sich weitestgehend um Tilgungsdarlehen und im Einzelnen um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zum Jahr 2048.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 367,1 T€. Öffentliche Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fremdkapitalzinsen bewegten sich zwischen 0,92 % und 2,71 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,57 % (Vorjahr: 1,62 %).

In 2021 wurden insgesamt zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Darlehen mit einer Gesamt-Valuta von 2.300,0 T€ aufgenommen. Die Tilgungsleistung lag bei 1.324,9 T€. Der Genossenschaft stand darüber hinaus eine kurzfristige -mit dreimonatiger Frist kündbare- Kreditlinie in Höhe von 700 T€ zur Verfügung, die nach Bedarf für Zwischenfinanzierungen genutzt werden konnte.

Am 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 116,2 T€ (im Vorjahr: 37,7 T€).

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Aufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*, die wiederum unter der Anwendung des DRS 21 erstellt wurde.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	293,9	674,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.236,9	1.167,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.530,8	1.841,8
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	-0,7	1,0
Zunahme sonstiger Aktiva (Vorjahr: Zunahme)	-14,5	-45,3
Abnahme sonstiger Passiva (Vorjahr: Zunahme)	-5,9	25,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	367,1	363,9
Ertragssteueraufwand (+)/-ertrag (-)	17,7	6,8
Ertragssteuerzahlungen	-0,2	-27,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.894,3	2.166,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.316,0	-2.416,9
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.316,0	-2.416,9
Veränderungen der Geschäftsguthaben	94,9	-10,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.300,0	2.120,7
Planmäßige Tilgungen	-1.324,9	-1.344,3
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-367,1	-363,9
Gezahlte Dividenden	-202,5	-193,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	500,3	209,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	78,5	-41,3
Finanzmittelbestand zum 01.01	37,7	79,0
Finanzmittelbestand zum 31.12	116,2	37,7

*Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Anlagenberatung/Schmalenbach-Gesellschaft

2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

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

LEISTUNGSINDIKATOREN	In	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	40,4%	41,1%
Eigenkapitalrentabilität	%	1,6%	3,7%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€	4,73 €	4,62 €
Erlösschmälerung	%	3,3%	4,18%
Fluktuationsquote	%	7,9%	8,3%
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,7%	5,4%
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€	50,28	40,95

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst ein laufendes Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Ein der Größe und Art unseres Unternehmens angemessenes Risikomanagementsystem ist implementiert und dient der Erkennung möglicher zukünftiger Risiken. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Bestandteil des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sind u. a. neben dem periodischen Soll-/Ist-Vergleich, die Beobachtung der Vermietungssituation, des Kapitalmarktes und der Mietforderungen. Dabei konzentriert sich der Vorstand auf die Fortschreibung der Unternehmenszahlen durch unterjährige Jahresabschlüsse und fokussiert 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen hingegen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung hohe Priorität und sichern eine nachhaltige Neuvermietung.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen-Haushalte in größeren Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Der Ukraine-Krieg könnte zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten sowie Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Zusammenfassend sind jedoch keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind sowohl die Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tarifierhöhungen bereits berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Zinsänderungsrisiken wurden durch entsprechende Zinsfestschreibungen minimiert. Bei der Liquiditätsversorgung gibt es keine Engpässe, da die Wohnstätten Cuxhaven eG über ausreichend freie Ränge in ihren Grundbüchern verfügt.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich nach wie vor positiv. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand werden ausgewogen unter dem Gesichtspunkt der Klimaneutralität und Nachhaltigkeit weiter fortgeführt. Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie diverse energetische Maßnahmen vorgesehen.

Aufgrund des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das kommende Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die dabei derzeit bestehenden wesentlichen Risiken aus der Corona-Pandemie, sind in der weiteren Unternehmensplanung berücksichtigt worden. Kommende negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf können nur schwer seriös eingeschätzt werden, da Dauer und Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer nach wie vor weitgehend offen sind.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan mit folgendem Ergebnis gerechnet:

	IST 2021 T€	PLAN 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.106,8	5.228,2
Instandhaltungsaufwendungen	2.244,3	1.742,5
Zinsaufwendungen	367,1	361,2
JAHRESÜBERSCHUSS	293,9	739,0

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

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

Cuxhaven, 31.05.2022

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

Der Vorstand

Arbeiter

Bode

Schneider

BILANZ

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		9.384,04	11.287,65
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.320.580,82		41.204.636,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.291.179,13		1.343.136,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.453,00		2.815,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.659,37		40.880,18
6. Anlagen im Bau	10.332,35	44.130.373,09	3.763,73
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		44.140.507,13	43.061.437,41
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.508.003,35		1.433.822,76
2. Andere Vorräte	17.478,95	1.525.482,30	34.326,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.553,45		15.801,51
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	906,74		951,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	26.810,85	38.271,04	75.235,31
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		116.162,40	37.656,42
Bilanzsumme		45.820.422,87	44.659.231,40

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Passivseite	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.000,00		75.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.169.842,66		5.103.010,20
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.005,60 €	10.280,00	5.274.122,66	500,00 (4.289,80)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 30.000,00 €	1.940.000,00		1.910.000,00 (70.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 301.458,71 €	6.141.692,56		5.840.233,85 (445.309,26)
3. Andere Ergebnismrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 100.000,00 €	4.900.000,00	12.981.692,56	4.800.000,00 (100.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	293.872,79		673.954,12
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-30.000,00	263.872,79	-70.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.519.688,01	18.333.448,17
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	6.750,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	30.900,00	37.650,00	31.600,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.180.222,93		24.205.168,56
2. Erhaltene Anzahlungen	1.577.992,02		1.561.840,66
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	394,16		654,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.407,41		473.637,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 1.746,86 € - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	27.298,68	27.249.315,20	38.665,53 (5.012,71)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		13.769,66	14.217,07
Bilanzsumme		45.820.422,87	44.659.231,40

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.)	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr 2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.371.268,24		6.178.395,92
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.371.556,82	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		74.180,59	30.501,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		98.016,94	103.195,02
4. Gesamtleistung		6.543.754,35	6.312.380,52
5. Sonstige betriebliche Erträge		96.309,57	40.644,98
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.619.077,20	3.003.507,04
7. Rohergebnis		3.020.986,72	3.349.518,46
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	562.567,11		588.723,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 24.467,14 € - davon für Unterstützung: 850,46 €	136.646,02	699.213,13	140.560,41 (27.720,69) (905,41)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.236.969,48	1.167.801,94
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		200.590,74	202.977,94
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,00	30,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		367.107,15	363.922,80
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		17.702,38	6.790,15
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		499.433,84	878.771,83
15. Sonstige Steuern		205.561,05	204.817,71
16. Jahresüberschuss		293.872,79	673.954,12
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		30.000,00	70.000,00
18. Bilanzgewinn		263.872,79	603.954,12

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 31.12.2021 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

1. 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:

- **IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme sowie Lizenzen und wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt planmäßig linear mit jährlich jeweils 33,3 %.

- **GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN**

Restnutzungsdauerunter 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 auf Grund 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 98.016,94 € 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. In der Position „Immaterielle Vermögensgegenstände“ sind 3.808,00 € für die Aktualisierung der Software des Strategischen Wirtschafts- und Finanzplans des VdW enthalten.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.508.003,35 € (Vorjahr: 1.433.822,76 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ 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 Rückstellungen für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 6.750,00 € enthalten.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind 21.000,00 € für externe Prüfungskosten 2021 sowie 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2021 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. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf Seite 31 dargestellt.
12. 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. Die Reduzierung der „Personalaufwendungen“ in Höhe von 729.283,80 € auf 699.213,13 € im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf den Wegfall der Beschäftigung eines hauptamtlichen Vorstandsmitglieds (Ruhestand Herr Jürgen Garms) 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	2020	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	5	5
Technische Mitarbeiter	3	3
Geringfügig Beschäftigte	1	1
Auszubildende	1	1
Insgesamt	10	10

5. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2021	3.172	20.433
Zugänge	125	738
Abgänge	129	456
Bestand zum 31.12.2021	3.168	20.715

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 66.832,46 € auf 5.169.842,66 € erhöht.

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) bis 31.12.2021
Fischer, Jens
Graßhoff, Anja und
Struhs, Werner.

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

Arbeiter, Yana (hauptamtlich)
Fehring, Jürgen (nebenamtlich) bis 31.12.2021
Schneider, Fred (nebenamtlich)

9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Mitglieder 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. NACHTRAGSBERICHT

Aufgrund der seit Februar 2022 in der Ukraine stattfindenden Kriegshandlungen und deren Folgen, die derzeit nicht zu beurteilen und bewerten sind, kann es zu Verwerfungen in Deutschland und Europa kommen, die alle Lebensbereiche betreffen. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Wohnstätten Cuxhaven eG sind nicht auszuschließen.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn bzw. den Jahresüberschuss in Höhe von 293.872,79 € wie folgt zu verwenden:

	2021
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	30.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	204.120,41 €
Zuweisung an freie Rücklagen	20.000,00 €
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	39.752,38 €
Jahresüberschuss	293.872,79 €

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand 01.01.2021 maßgebend.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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:

	2020	2021
Gesetzliche Rücklage	1.910.000,00 €	1.940.000,00 €
Freie Rücklage	4.800.000,00 €	4.820.000,00 €
Mietausfallrücklage	100.000,00 €	100.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	6.141.692,56 €	6.181.444,94 €

Cuxhaven, den 31. Mai 2022

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG
Der Vorstand

Arbeiter

Bode

Schneider



**Entwicklung des Anlagevermögens
gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1-3 HGB zum 31.12.2021**

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert		
	1 Stand am 01.01.2021 (historisch) €	2 Zugänge €	3 Abgänge €	4 Umbuchungen (+/-) €	5 Stand am 31.12.2020 €	6 Kumuliert zum 01.01.2021	7 des Geschäfts- jahres €	8 Aenderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen €	9 Abgängen €	10 Kumuliert zum 31.12.2021 €	11 Stand am 31.12.2021 €	12 Stand am 31.12.2020 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	49.125,91	3.808,00	0,00	0,00	52.933,91	37.838,26	5.714,61	0,00	0,00	43.549,87	9.384,04	11.287,65
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	66.955.130,35	2.256.838,66	0,00	3.763,73	68.224.732,74	24.750.494,05	1.153.657,87	0,00	0,00	25.904.151,92	42.320.580,82	41.204.636,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.502.850,52	0,00	0,00	0,00	2.502.850,52	1.159.714,39	51.957,00	0,00	0,00	1.211.671,39	1.291.179,13	1.343.136,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42	0,00	0,00	0,00	454.168,42	0,00	0,00	0,00	0,00	454.168,42	454.168,42	454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.924,48	0,00	0,00	0,00	93.924,48	91.109,48	362,00	0,00	0,00	91.471,48	2.453,00	2.815,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.025,46	36.080,19	23.770,50	0,00	276.315,15	223.145,28	25.281,00	0,00	23.770,50	224.655,78	51.659,37	40.880,18
6. Anlagen im Bau	3.763,73	10.332,35	0,00	-3.763,73	10.332,35	0,00	0,00	0,00	0,00	10.332,35	10.332,35	3.763,73
Sachanlagen insgesamt	69.273.862,96	2.316.039,20	23.770,50	0,00	71.562.323,66	26.224.463,20	1.231.257,87	0,00	23.770,50	27.431.950,57	44.130.373,09	43.048.399,76
III. FINANZANLAGEN												
1. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	69.323.738,87	2.316.039,20	23.770,50	0,00	71.616.007,57	26.262.301,46	1.236.969,48	0,00	23.770,50	27.475.500,44	44.140.507,13	43.061.437,41



Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Verbindlichkeiten	1		2		3		4		5	
	Gesamt €		bis zu 1 Jahr €	Davon mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Betrag €	Art und Form			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.180.222,93 (24.205.168,56)		1.850.651,79 (1.638.459,63)	5.008.759,32 (4.946.255,03)	18.320.811,82 (17.620.453,90)	25.180.222,93 (24.205.168,56)	Grundpfandrechte *)			
2. Erhaltene Anzahlungen	1.577.992,02 (1.561.840,66)		1.577.992,02 (1.561.840,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	394,16 (654,08)		394,16 (654,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	463.407,41 (473.637,33)		463.407,41 (473.637,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					
5. Sonstige Verbindlichkeiten	27.298,68 (38.665,53)		4.680,95 (16.155,02)	22.617,73 (22.510,51)	0,00 (0,00)					
Gesamtbetrag	27.249.315,20 (26.279.966,16)		3.897.126,33 (3.690.746,72)	5.031.377,05 (4.968.765,54)	18.320.811,82 (17.620.453,90)	25.180.222,93 (24.205.168,56)				

Vorjahreszahlen in Klammern ().

*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 7.515.629,00 € (7.347.795,00 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Jahr 2021 war erneut aufgrund der Corona-Pandemie ein besonderes und herausforderndes Jahr. Es forderte von allen Mitarbeitern*innen der Wohnstätten Cuxhaven eG, den Gremien und unseren Mitgliedern außerordentliche Anstrengungen ab. Seit Beginn der Pandemie setzen die Wohnstätten Cuxhaven konsequent ihr betriebliches Maßnahmenkonzept um. Das Konzept beinhaltet alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Mitglieder und der Mitarbeiter*innen. Es wird ständig an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Die Genossenschaft orientiert sich dabei an den Vorgaben der Behörden, der zuständigen Ämter für Gesundheits- und Arbeitsschutz sowie den neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen.

Im Jahr 2021 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. Durch den Vorstand wurde er in regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen und über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet. Im Geschäftsjahr fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In den Sitzungen wurden unter anderem folgende Themen besprochen:

- der Jahresabschluss 2020
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2021,
- der Prüfbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2020
- der Bericht über die größeren Baumaßnahmen 2021 und
- die Abstimmung der generellen Mieterhöhung sowie
- die Nachbesetzung der Position des nebenamtlichen Vorstands.

Der Prüfungsausschuss stellte in seiner Kassen-, Beleg- und Buchprüfung die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens fest.

Turnusgemäß endete die Amtszeit von Herrn Matthias Kröncke und Frau Anja Graßhoff zur Vertreterversammlung 2020. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die Vertreterversammlung 2020 nicht in Präsenz stattfinden, so dass eine Verlängerung der Amtszeit aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen bis zur Neuwahl möglich war. Mit entsprechend um 1 Jahr verkürzter Amtszeit war die Wahl daher nachzuholen. Herr Kröncke und Frau Graßhoff wurden wiedergewählt.

Daneben standen die turnusgemäßen Wahlen von zwei weiteren Aufsichtsratsmitgliedern an. Herr Oliver Bode und Herr Carsten Dettmann wurden wiedergewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 08.11. bis zum 26.11.2021 (mit Unterbrechungen) durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08.12.2021 durch den Prüfer, Herrn StB Dipl.-Vw. Wehber, erörtert.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die durch den Aufsichtsrat erfolgte Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2021 hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2021 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 2021 festzustellen,
- den Lagebericht anzunehmen und
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates danken dem Vorstand sowie den Mitarbeiter*innen der Genossenschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz. Allen Vertretern*innen ebenfalls ein großes Dankeschön für ihr Engagement.

Cuxhaven, den 21.06.2022

K r ö n c k e

Vorsitzender des Aufsichtsrates





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



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**