



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

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



Geschäftsbericht

2022



Wohnstätten Cuxhaven eG
 Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven

Telefon: 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:
 Druckerei Heinrich Wöbber OHG, Cuxhaven

Fotos:
 Wladimir Hoffart, Hartmut Mester, Wohnstätten Cuxhaven eG

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



INHALTSVERZEICHNIS

Die Genossenschaft

Wohnstätten Cuxhaven eG in Zahlen	4
Organe der Genossenschaft	5

Bericht des Vorstandes

1. Grundlagen der Genossenschaft . . .	6
2. Wirtschaftsbericht	7
2.1 Rahmenbedingungen	7
2.2 Geschäftsverlauf	11
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	15
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	18
3. Chancen- und Risikobericht	19
4. Prognosebericht	21

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2022	22
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	24
Anhang 2022	26
• Allgemeine Angaben	26
• Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
• Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
• Sonstige Angaben	29
• Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	31
• Entwicklung des Anlagevermögens	32
• Verbindlichkeitspiegel	33

Bericht des Aufsichtsrates	34
--------------------------------------	----

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

	2022	2021
Bilanzsumme	46.816.534,86 €	45.820.422,87 €
Anlagevermögen	45.164.882,86 €	44.140.507,13 €
Umlaufvermögen	1.651.652,00 €	1.679.915,74 €
Eigenkapital	18.908.501,05 €	18.519.688,01 €
Verbindlichkeiten	27.836.243,26 €	27.249.315,20 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.689.122,30 €	6.371.556,82 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.546.703,21 €	3.619.077,20 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.304.836,83 €	1.236.969,48 €
Zinsaufwendungen	368.808,98 €	367.107,15 €
Jahresüberschuss	475.356,11 €	293.872,79 €
Bilanzgewinn	425.356,11 €	263.872,79 €
Anzahl der Gebäude	272	272
Anzahl der Mieteinheiten	1.783	1.783
Summe der Wohn-/Nutzfläche m ²	89.972,38	89.974,03
Anzahl der Mitglieder	3.162	3.168
Anzahl der Geschäftsanteile	20.833	20.715
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 2021 bis 2026

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 *bis 08.02.2023
4	Ebs	Britta		Mohr	Hartwig *ab 09.02.2023
5	Eitzen	Hans-Wilhelm	31	Müller	Max
6	Ferreira Pajaro	Manuel	32	Müller	Stephanie
7	Ferreira Pajaro	Marcos	33	Neufeldt	Andrea
8	Fischer	Oliver	34	Oberrauner	Helmut
9	Foyer	Andreas	35	Ossenfort	Udo
10	Fremgen	René	36	Ottow	Hans-Jürgen
11	Fritzsche	Jutta	37	Peycke	Katrin
12	Gaedke	Anja	38	Rehse	Heinz
13	Garms	Gerrit	39	Rust	Petra
14	Gerling	Claus-Uwe	40	Santjer	André
15	Gohlke	Angelika	41	Schätzke	Barbara
16	Güntzler	Sabine	42	Schlichting	Rüdiger
17	Hagedorn	Werner	43	Sehlmeyer	Rolf
18	Hagel	Sabrina	44	Siebenhaar	Marianne
19	Hassel von	Britta	45	Steinat	Melanie
20	Hassel von	Stephan	46	Struhs	Markus
21	Hauhut	Jürgen	47	Struhs	Matthias
22	Hey	Jutta	48	Süß	Torsten
23	Issendorf	Hans-Heinrich	49	Thees	Thomas
24	Jebe	Rolf	50	Thode	Karl-Heinz
25	Klinger	Filiz	51	Wegele	Solveigh
26	Körner	Susanne	52	Witthohn	Günter
27	Krause	Markus	53	Zerulla	Peter

b) Mitglieder des Aufsichtsrates

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

c) Mitglieder des Vorstandes

Arbeiter, Yana (hauptamtlich),
 Bode, Oliver (nebenamtlich)
 seit 01.01.2022 und
 Schneider, Fred (nebenamtlich).

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 nachhaltige 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 Wohnungsbestand wird ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter ausgerichtet, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen. Mit gezielten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen steigert die Genossenschaft die Akzeptanz ihrer Wohnungen am Markt.

Unsere Genossenschaft verfügt wie im Vorjahr über folgende Mieteinheiten:

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

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich auf insgesamt 89.972,38 m² geändert (Vorjahr: 89.974,03 m²). Die Abweichung ist überwiegend auf die sich durch Wohnungssanierungen ergebende Wohnflächenveränderungen zurückzuführen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2020 von der COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst worden war, hatte sie sich im Jahr 2021, dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen, in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Das nun auch für 2022 erhoffte Wirtschaftswachstum wurde mit dem im Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine gebremst und die Zahl der fluchtbedingten Zuwanderer und Zuwanderinnen steigt weiter an.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, insbesondere im Bausektor, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Wie das statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Anhaltende schwierige Zeiten für Wirtschaft und Staatshaushalt

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren die anhaltenden Lieferkettenprobleme und insbesondere die rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise.



Beethovenallee 4

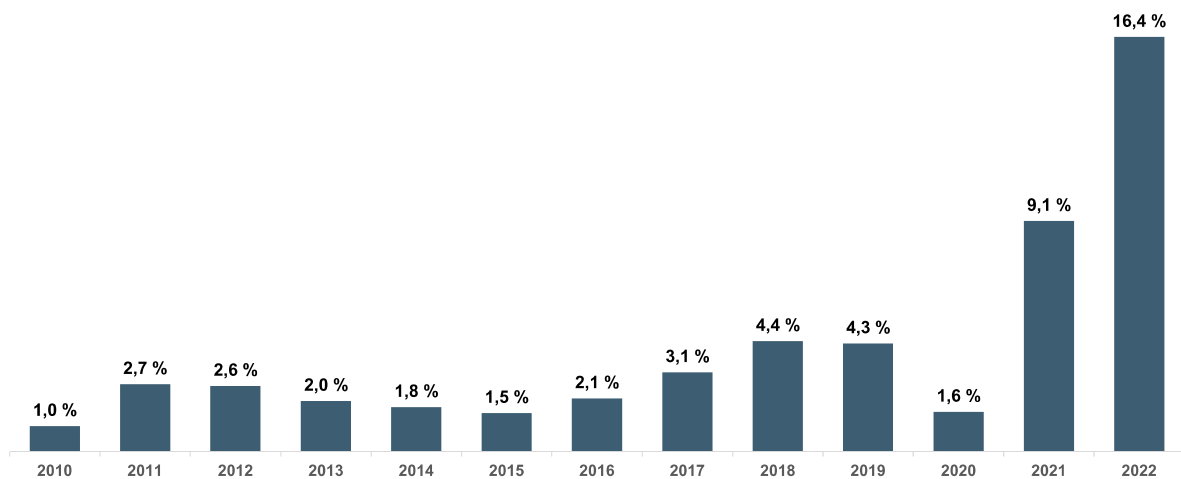
Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 Mrd. Euro im Vorjahr). In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %).

Baupreise für Wohngebäude 2010-2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



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

© GdW-Schrader - 31.01.2023

8

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 %.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg von 20,3 % war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen. Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+17,6 %) und Erdarbeiten (+15,7 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 % (davor 13,5 %), der Trockenbau um 16,5 %, Metallarbeiten um 19,1 % (davor 17,3 %), Estricharbeiten um 18 % (davor 15,6 %). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 % (davor 14,6 %) mehr und für Gas-/ Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb

+ 20,3 %**Dachdeckungsarbeiten****+ 19,5 %****Tischlerarbeiten**

von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 % (davor 14,5 %) mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 % (davor 16,4 %), Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 % (davor 13,5 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 % (davor 16,7 %), Wärmedämm-Verbundsysteme um 16,5 % (davor 12,6 %) und Verglasungsarbeiten um 23,5 % (davor 14,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 % (davor 14,2 %) zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen).

Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung. Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Schwierige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben.

(Quelle: GdW Information 167: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland)



Müllunterflursystem Westpreußenstraße/Sudetenlandstraße

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Investitionsentscheidungen treffen wir mit Augenmaß und Weitblick. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre setzte sich im Berichtsjahr 2022 in unserer Genossenschaft fort - trotz widriger Rahmenbedingungen. Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin positiv dar:

	Ist 2022 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.349,4	5.217,6
Instandhaltungsaufwendungen	2.230,3	1.800,0
Zinsaufwendungen	368,8	355,7
Jahresüberschuss	475,4	695,5

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss vom 695,5 T€ ergab sich ein niedrigeres Ergebnis mit 475,4 T€. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung sowie den leicht gestiegenen Zinsaufwendungen. Den steigenden Umsatzerlösen und noch niedrigen Zinsen für die Objektfinanzierung standen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.230,3 T€ gegenüber.

Nutzungsgebühren, Fluktuation und Mieterstruktur

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 116 Mitgliedern (Vorjahr: 122 Mitglieder) eine Genossenschaftswohnung überlassen. Dem standen im abgelaufenen Jahr 109 Wohnungskündigungen entgegen. Die durchschnittliche Fluktuationsquote lag danach bei 7,5 % (Vorjahr: 7,9 %). Als Gründe für den Auszug wurden weitestgehend wie in den Vorjahren Arbeitsplatzwechsel, der Erwerb von Wohneigentum sowie geänderte persönliche Anforderungen an die Wohnungsgröße genannt.

Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 317,6 T€ (im Vorjahr um 192,9 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 stiegen kontinuierlich stark an. Zum anderen wurden die generellen Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Gesamtbestand im Berichtsjahr weiter fortgesetzt, um die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch zukünftig auf dem hohen Niveau fortsetzen zu können.

Unsere Durchschnittskaltmiete lag im Berichtsjahr bei 4,95 €/m² (2021: 4,73 €/m²).

Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Wohnungsmodernisierung und Bestandssanierungen haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands lagen daher bei 3,2 % (Vorjahr: 3,3 %).

3,2 %**Wohnungsleerstände
zum Stichtag 31.12.2022**

Betriebs- und Heizkostenmanagement

Die Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt konstant geblieben. Auch die Heizkosten blieben entgegen dem allgemeinen Trend nahezu auf dem gleichen Niveau des Vorjahres.

Durch die neuerliche Verlängerung der langfristigen Vereinbarung mit der EWE Netz AG hinsichtlich des Gasbezuges bis 2025, konnten die Arbeitspreise entgegen der aktuellen Marktentwicklung mit 2,24 ct/kWh weiter gering gehalten werden. Insgesamt stiegen die Heizkostenpreise jedoch wegen der seit dem 1. Oktober 2022 erhobenen Gasspeicherumlage (GBU) für Gas und Fernwärme in Höhe von 0,059 ct/kWh sowie der Bilanzierungsumlage (Regelenergieumlage) von 0,57 ct/kWh. Um den hohen Energiepreisen entgegenzuwirken, wurde die Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 von 19 % auf 7 % gesenkt. Zudem wurde im Rahmen der Dezember-Soforthilfe der Bundesregierung (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz, EWSG) der Abschlag für Gas und Fernwärme für den Monat Dezember 2022 erlassen, wodurch die Brennstoffkosten der Verbraucher reduziert wurden.

Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder betrug 3.162 (Vorjahr 3.168). Die Mitglieder verfügen über insgesamt 20.833 Anteile (Vorjahr 20.715). 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.

Für das Ausscheiden der Mitglieder gab es folgende Gründe:

75 Kündigungen (Vorjahr: 69), 7 Übertragungen (Vorjahr: 9), 38 Todesfälle (Vorjahr: 50), 1 Ausschluss.

Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern (1 Hauptamtliche/ 2 Nebenamtliche) waren stichtagsbezogen insgesamt 10 Mitarbeiter*Innen beschäftigt: 7 Personen in Vollzeit, 1 Person in Teilzeit, 1 Auszubildende und 1 geringfügig Beschäftigter.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital - ohne ihren verantwortungsvollen Einsatz wäre die Arbeit für die Wohnstätten Cuxhaven eG nicht so erfolgreich. Ihnen gilt daher ein großer Dank für die sehr gute Zusammenarbeit.

Investitionen in den Bestand

Dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Zufriedenheit der Mieter zu erhöhen, hat die Genossenschaft im Berichtsjahr mit insgesamt 4.558,9 T€ Investitionen in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung Rechnung getragen. Das Berichtsjahr 2022 zeichnete sich demnach durch eine nochmals gestiegene Investitionstätigkeit aus:

Baumaßnahmen	2022	2021	Veränderung
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	2.259.223,09 €	2.269.602,39 €	-10.379,30 €
Anlagen im Bau	69.379,36 €	10.332,35 €	59.047,01 €
Instandhaltungsaufwendungen	2.230.268,01 €	2.244.280,56 €	-14.012,55 €
Gesamtinvestitionen für Bautätigkeit	4.558.870,46 €	4.524.215,30 €	34.655,16 €

Die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungen und Instandhaltungen steht an erster Stelle, denn wir erhalten Wohnraum für Generationen, um unseren Mitgliedern auch zukünftig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Neben den allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen wurden 33 Wohnungen vollumfänglich modernisiert und 15 Wohnungen teilmodernisiert. Die vollumfänglichen Wohnungsmodernisierungen beinhalten eine vollständige Bad- und Küchenerneuerung, die komplette Erneuerung der Elektroinstallation und Innenausbauteile 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. Dank der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den hiesigen Firmen konnten sämtliche Maßnahmen planungsgemäß umgesetzt werden.

„Gerade in Krisenzeiten zahlen sich eine langfristige strategische Planung und partnerschaftliche Beziehungen aus.“

Zu den im Berichtsjahr ausgeführten Arbeiten gehörten insbesondere:

- die Erneuerung der Balkone in der Händelstraße 22 und 24 zur Herstellung eines modernen Erscheinungsbildes sowie zusätzlich umfassende Sanierung der Fassade,
- die Sanierung der Gebäudefassade im Elfenweg 18 und 20 mit Fugensanierung und Mauerwerksstabilisierung durch Einbringung von Verblendsanierankern,
- die Erneuerung der Treppenhaufenster sowie Errichtung von Hauseingangsüberdachungen und neuer Briefkastenanlage in der Beethovenallee 2 und 4,
- die Treppenhauissanierung in der Händelstraße 25 und 27, einschließlich der Haus- und Hof-türen sowie Kellerfenster,
- die Erneuerung der Regenwasserleitung im Peter-Martens-Weg Nr. 2a bis 2c,
- die Erneuerung von diversen Hauseingangstüren, u. a. in der Brucknerstraße 7, 11, 13, 15, der Brahmsstraße 10 bis 10b
- die Erneuerung bzw. Ertüchtigung von diversen Heizungsanlagen sowie
- die Errichtung eines weiteren Müllunterflursystems im Otto-Benöhr-Weg in Groden.

Die Wohnstätten Cuxhaven eG setzte demnach im Berichtsjahr weiter aufgrund der gestiegenen Anforderungen im Klimaschutz auf energetische Ertüchtigung. Um Heizenergie zu sparen und gleichzeitig den Ausstoß umweltschädlicher CO₂-Emissionen zu verringern, wurden die energetischen Sanierungen fortgesetzt. So wurde u. a. im Elfenweg 18 und 20 die Fassade gedämmt und in diversen Objekten Dachbodendämmung eingebracht sowie eine Vielzahl an Fenstern erneuert.



Händelstraße 22 bis 24

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Vermögensstruktur		
Anlagevermögen		
- Immaterielle Anlagegüter u. Sachanlagen	45.164,1	44.139,8
- Finanzanlagen	0,8	0,8
Umlaufvermögen		
- lang- und mittelfristig	0,0	0,0
- kurzfristig	1.651,7	1.679,9
Gesamtvermögen	46.816,5	45.820,4
Kapitalstruktur		
Eigenkapital	18.908,5	18.519,7
Rückstellungen		
- lang- und mittelfristig	7,5	7,5
- kurzfristig	49,4	30,2
Verbindlichkeiten		
- lang- und mittelfristig	23.835,9	23.352,2
- kurzfristig	4.000,3	3.897,1
Rechnungsabgrenzungsposten	14,9	13,8
Gesamtkapital	46.816,5	45.820,4

Das Anlagevermögen beträgt 96,5 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Anstieg des Anlagevermögens um 1.024,3 T€ auf 45.164,9 T€ resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Modernisierungstätigkeit. Größte Positionen des Umlaufvermögens sind der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (Unfertige Leistungen) von 1.452,6 T€.

Die Eigenkapitalquote liegt wie im Vorjahr bei 40,4 %. Das Eigenkapital nahm um 2,1 % (388,8 T€) zu. Es entfallen 475,4 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende in Höhe von 204,1 T€ für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote wird in den Jahren 2023 bis 2024 durch die geplante Modernisierungstätigkeit, bei steigender Bilanzsumme, voraussichtlich leicht zurückgehen. Das Geschäftsguthaben beträgt 5.391,7 T€ (Vorjahr: 5.274,1 T€).

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

FINANZLAGE

Am 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 83,7 T€ (Vorjahr: 116,2 T€). Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	475,4	293,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.304,8	1.236,9
Cashflow nach DVFA/SG	1.780,2	1.530,8
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen (Vorj. Abnahme)	14,8	-0,7
Abnahme sonstiger Aktiva (Vorjahr: Zunahme)	9,1	-14,5
Zunahme sonstiger Passiva (Vorjahr: Abnahme)	145,2	-5,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	368,8	367,1
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	18,6	17,7
Ertragsteuerzahlungen	-7,4	-0,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.329,4	1.894,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,5	-3,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.347,2	-2.312,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.348,7	-2.316,0
Veränderungen der Geschäftsguthaben	117,6	94,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.755,0	2.300,0
Planmäßige Tilgungen	-1.312,8	-1.324,9
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-368,8	-367,1
Gezahlte Dividenden	-204,1	-202,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-13,2	500,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-32,5	78,5
Finanzmittelbestand zum 01.01	116,2	37,7
Finanzmittelbestand zum 31.12	83,7	116,2

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 ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. 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 um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zum Jahr 2049.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 368,8 T€ (Vorjahr: 367,1 T€). Öffentliche Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fremdkapitalzinsen bewegten sich zwischen 0,92 % und 1,99 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,57 % (Vorjahr: 1,62 %). In 2022 wurden insgesamt zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Darlehen mit einer Gesamt-Valuta von 2.257,5 T€ aufgenommen, diese beinhaltet Prolongationen von 657,5 T€. Die Tilgungsleistung lag bei 1.312,8 T€. Der Genossenschaft stand darüber hinaus eine kurzfristige -mit dreimonatiger Frist kündbare- Kreditlinie in Höhe von 1.000,0 T€ zur Verfügung, die nach Bedarf für Zwischenfinanzierungen genutzt werden konnte.

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss 2021			293,9
Umsatzerlöse	6.689,1	6.371,6	317,6
Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen	-55,4	74,2	-129,6
Andere aktivierte Eigenleistung	99,8	98,0	1,8
Sonstige Erträge	90,6	96,3	-5,7
Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.546,7	3.619,1	-72,4
Rohergebnis	3.277,5	3.021,0	256,5
Personalaufwand	717,1	699,2	17,9
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.304,8	1.237,0	67,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	187,1	200,6	-13,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	368,8	367,1	1,7
Ertragssteuern und Grundsteuern	224,3	223,3	1,0
Jahresüberschuss 2022			475,4

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 317,6 T€ (+ 4,98 %). Der Anstieg der Umsatzerlöse beruht unter anderem auf einer maßvollen Anpassung der Nettokaltmieten im Rahmen einer beschlossenen generellen Mieterhöhung, die im Oktober 2021 begonnen und im Berichtsjahr fortgesetzt wurde. Die durchschnittliche Mieterhöhung bei der generellen Mietanpassung betrug 8 %. Des Weiteren erfolgten Mietanpassungen nach Modernisierungsmaßnahmen und Nutzerwechseln.

Andere aktivierte Eigenleistungen tragen mit 99,8 T€ zum Ergebnis bei. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadenersatzleistungen von Versicherungsunternehmen enthalten. Den gestiegenen Erträgen stehen 2.577,8 T€ Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibung gegenüber.

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.

2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2022	2021
Eigenkapitalquote	40,39%	40,42%
Eigenkapitalrentabilität	2,5%	1,6%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	4,95 €	4,73 €
Erlösschmälerung	3,2%	3,3%
Fluktuationsquote	7,5%	7,9%
Leerstandsquote zum Stichtag	5,0%	4,7%
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	50,67 €	50,28 €

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unser Risikomanagementsystem umfasst ein laufendes Controlling und eine 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-Vergleichs, 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.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Begleitet werden diese Entwicklungen von erheblichen Bewegungen in den gesetzlichen und regulatorischen Rahmenvorgaben. Diese Dynamik führt regelmäßig zu Veränderungen der bereits identifizierten Chancen und Risiken. Die Klimaschutzgesetzgebung, mit dem Ziel im Jahr 1945 CO₂-Neutralität zu erreichen und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen dar.

Mögliche Risiken ergeben sich auch durch weitere Kostensteigerungen in allen Bereichen, insbesondere der Energie- und Finanzpreise. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen und einkommensschwache Mieter. 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. Davon abgesehen besteht aufgrund der allgemeinen Marktlage derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Modernisierung des Bestandes, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Die deutlich gestiegenen Energiekosten stellen grundsätzlich auch ein nicht unerhebliches Risiko für die Genossenschaft dar. Durch den Abschluss weiterer langfristiger Energielieferverträge bis 2025 mit einem Arbeitspreis von 2,24 bzw. 1,99 ct/kWh wird der drohende deutliche Preisanstieg zumindest im Gassektor für die Genossenschaft erst ab 2025 eine größere Relevanz bekommen.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Lange Zinsbindungsfristen der Vergangenheit sowie frühzeitige Zinssicherungen für Kapitalmarktdarlehen begrenzen das Zinsänderungsrisiko. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Pro-longation bestehender Darlehen besteht hingegen ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Risiken im Vermietungsgeschäft als auch Preis-, Beitrags- und Tarifierhöhungen sind im Wirtschafts- und Finanzplan berücksichtigt worden. Besondere Finanzierungsinstrumente sind nicht vorhanden.

3.2 CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die Wohnstätten Cuxhaven eG hat in den vergangenen Jahren -trotz des schwieriger werdenden Umfelds im Wohnungsmarkt- durchgehend sehr gute Ergebnisse erwirtschaftet und ihre stabile Wirtschaftsstruktur und Risikotragfähigkeit ausgebaut.

Mit einer hohen Investitionsaktivität bei den energetischen Sanierungen und der Planung weiterer Umstellungen mit fossilfreier Energie werden wir weiter eine hohe Versorgungssicherheit schaffen. Zudem wirkt die Genossenschaft damit dem Anstieg von Betriebskosten entgegen. Durch den Rückgang der Neubautätigkeit anderer Investoren bestehen weiterhin gute Chancen, die Mietwohnungen der Genossenschaft auf dem Markt gut zu platzieren und somit Leerstand zu vermeiden. Die hohe Nachfrage an Wohnraum bleibt trotz stagnierender Einwohnerzahlen bestehen. Durch die umfangreichen Modernisierungen und den Abbau des modernisierungsbedingten Leerstandes kann die Genossenschaft gut auf die aktuelle Nachfrage reagieren. Aufgrund der guten Erfahrungen ist zu erwarten, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel konsequent genutzt. Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Insbesondere im mittleren Preissegment ist weiterhin mit sehr starker Nachfrage zu rechnen. Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings begegnet.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.



4. PROGNOSEBERICHT

Das Thema Klimaschutz bewegt derzeit die gesamte Immobilienbranche. Ein enormer Transformationsprozess der Wohnungsunternehmen wird erforderlich sein, um die ökologische Nachhaltigkeit der Immobilienbestände zu wahren und zu optimieren. In den kommenden Jahren werden daher auch die energetische Modernisierung und Sanierung des eigenen Bestandes Schwerpunkte der Tätigkeit sein. Dieser Transformationsprozess wird erhebliche finanzielle Mittel fordern. Für das kommende Geschäftsjahr ist der weitere Leerstandsabbau von zentraler Bedeutung. So wird mit der Sanierung des Gründungshauses in der Bauvereinstraße 1 und 2, Cuxhaven, begonnen. Insgesamt werden so im Zeitraum 2023/2024 voraussichtlich 16 Wohnungen modernisiert sowie eine vollständige energetische Sanierung vorgenommen. Weitere Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sind darüber hinaus vorgesehen.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Berichts des Vorstandes nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan mit folgendem Ergebnis gerechnet:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.349,4	5.416,9
Instandhaltungsaufwendungen	2.230,3	1.836,0
Zinsaufwendungen	368,8	395,3
Jahresüberschuss	475,4	725,9

Für die vielfältigen Aufgaben der Genossenschaft wurde den 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, den 31. Mai 2023

Arbeiter

Bode

Schneider

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
A. ANLAGEVERMOGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		3.710,18	9.384,04
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.333.209,07		42.320.580,82
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.246.284,13		1.291.179,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.091,00		2.453,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.290,70		51.659,37
6. Anlagen im Bau	69.379,36	45.160.422,68	10.332,35
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		45.164.882,86	44.140.507,13
B. UMLAUFVERMOGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.452.619,15		1.508.003,35
2. Andere Vorräte	14.385,49	1.467.004,64	17.478,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.954,51		10.553,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.135,64		906,74
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	86.826,11	100.916,26	26.810,85
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		83.731,10	116.162,40
Bilanzsumme		46.816.534,86	45.820.422,87

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.750,00		94.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.204.450,00		5.169.842,66
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.175,00 €	52.500,00	5.391.700,00	10.280,00 (7.005,60)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 €	1.990.000,00		1.940.000,00 (30.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 39.752,38 €	6.181.444,94		6.141.692,56 (301.458,71)
3. Andere Ergebnismrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 20.000,00 €	4.920.000,00	13.091.444,94	4.900.000,00 (100.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	475.356,11		293.872,79
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-50.000,00	425.356,11	-30.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.908.501,05	18.519.688,01
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	11.130,00		6.750,00
2. Sonstige Rückstellungen	45.738,40	56.868,40	30.900,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.622.389,88		25.180.222,93
2. Erhaltene Anzahlungen	1.617.693,67		1.577.992,02
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		394,16
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	531.376,96		463.407,41
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 8.580,40 € - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	64.782,75	27.836.243,26	27.298,68 (1.746,86) (0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.922,15	13.769,66
Bilanzsumme		46.816.534,86	45.820.422,87

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.)	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.688.833,72		6.371.268,24
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.689.122,30	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-55.384,20	74.180,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		99.829,82	98.016,94
4. Gesamtleistung		6.733.567,92	6.543.754,35
5. Sonstige betriebliche Erträge		90.589,58	96.309,57
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.546.703,21	3.619.077,20
7. Rohergebnis		3.277.454,29	3.020.986,72
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	575.855,61		562.567,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 25.761,11 € - davon für Unterstützung: 850,47 €	141.220,26	717.075,87	136.646,02 (24.467,14) (850,46)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.304.836,83	1.236.969,48
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.109,47	200.590,74
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,00	30,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		368.808,98	367.107,15
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		18.618,83	17.702,38
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		681.034,31	499.433,84
15. Sonstige Steuern		205.678,20	205.561,05
16. Jahresüberschuss		475.356,11	293.872,79
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		50.000,00	30.000,00
18. Bilanzgewinn		425.356,11	263.872,79



Bauvereinstraße

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 31.12.2022 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. Erläuterungen zu den 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

Restnutzungsdauermethode 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 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 99,8 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 Abschreibungssätzen zwischen 9,1 % und 20 %. 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 Einzelwertberichtigungen 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 1.483,41 € für die neue Software (DOM ENIQ) enthalten.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.452.619,15 € (Vorjahr: 1.508.003,35 €) 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 2022 in Höhe von 10.550,00 € und für den Solidaritätszuschlag 2022 in Höhe 580,00 € enthalten.
7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für Betriebskosten 2022 von 12.438,40 €, für externe Prüfungskosten 2022 von 21.000,00 € sowie 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2022 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 32 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 33 dargestellt.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen wurden im Berichtsjahr nicht ausgewiesen.
2. 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 wie im Vorjahr:

Mitarbeiter*innen	2022
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	5
Technische Mitarbeiter	3
Geringfügig Beschäftigte	1
Auszubildende	1
Insgesamt	10

5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2022	3.168	20.715
Zugänge	115	966
Abgänge	121	847
Bestand zum 31.12.2022	3.162	20.833

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 34.621,74 € auf 5.204.450,00 € 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)
Güntzler, Sabine (stellv. Schriftführer)
Fischer, Jens
Graßhoff, Anja und
Struhs, Werner.
8. Der Vorstand setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:
Arbeiter, Yana (hauptamtlich)
Bode, Oliver (nebenamtlich) seit 01.01.2022 und
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. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 475.356,11 € wie folgt zu verwenden:

Vorschlag zur Verwendung	2022
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	50.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	206.793,13 €
Zuweisung an freie Rücklagen	100.000,00 €
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	118.562,98 €
Bilanzgewinn	475.356,11 €

Für die Berechnung der Dividende ist das Geschäftsguthaben mit dem Stand 01.01.2022 maßgebend. 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:

	2022	2021
Gesetzliche Rücklage	1.990.000,00 €	1.940.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	6.300.007,92 €	6.181.444,94 €
Freie Rücklage	4.920.000,00 €	4.820.000,00 €
Mietausfallrücklage	100.000,00 €	100.000,00 €

Cuxhaven, den 31. Mai 2023

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

Der Vorstand

Arbeiter

Bode

Schneider

Entwicklung des Anlagevermögens
gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1-3 HGB zum 31.12.2022

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Stand am 01.01.2022 (historisch)	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand am 31.12.2022	Kumuliert zum 01.01.2022	des Ges- chäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit	Abgängen	Kumuliert zum 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	Zugängen €	Abgängen €	€	€	€
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	52.933,91	1.483,41	0,00	0,00	54.417,32	43.549,87	7.157,27	0,00	0,00	50.707,14	3.710,18	9.384,04
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.224.732,74	2.248.890,74	19.447,86	10.332,35	70.464.507,97	25.904.151,92	1.227.146,98	0,00	0,00	27.131.298,90	43.333.209,07	42.320.580,82
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.502.850,52	0,00	0,00	0,00	2.502.850,52	1.211.671,39	44.895,00	0,00	0,00	1.256.566,39	1.246.284,13	1.291.179,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42	0,00	0,00	0,00	454.168,42	0,00	0,00	0,00	0,00	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	91.471,48	362,00	0,00	0,00	91.833,48	2.091,00	2.453,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.315,15	28.906,91	17.615,39	0,00	287.606,67	224.655,78	25.275,58	0,00	17.615,39	232.315,97	55.290,70	51.659,37
6. Anlagen im Bau	10.332,35	69.379,36	0,00	-10.332,35	69.379,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.379,36	10.332,35
Sachanlagen insgesamt	71.562.323,66	2.347.177,01	37.063,25	0,00	73.872.437,42	27.431.950,57	1.297.679,56	0,00	17.615,39	28.712.014,74	45.160.422,68	44.130.373,09
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	71.616.007,57	2.348.660,42	37.063,25	0,00	73.927.604,74	27.475.500,44	1.304.838,83	0,00	17.615,39	28.762.721,88	45.164.882,86	44.140.507,13

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

	1	2	§ 268 Abs. 5 HGB	3	§ 285 Nr. 1a HGB	4	§ 285 Nr. 1b HGB	5
Verbindlichkeiten	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	Davon mit einer Restlaufzeit		über 5 Jahre €	Sicherheiten		
			von 1 bis 5 Jahre €			Betrag €		Art und Form
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.622.389,88 (25.180.222,93)	1.809.135,24 (1.850.651,79)	5.102.305,25 (5.008.759,32)		18.710.949,39 (18.320.811,82)	25.622.389,88 (25.180.222,93)		Grundpfandrechte ^{*)}
2. Erhaltene Anzahlungen	1.617.693,67 (1.577.992,02)	1.617.693,67 (1.577.992,02)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (394,16)	0,00 (394,16)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	531.376,96 (463.407,41)	531.376,96 (463.407,41)	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)			
5. Sonstige Verbindlichkeiten	64.782,75 (27.298,68)	42.107,98 (4.680,95)	22.674,77 (22.617,73)		0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag	27.836.243,26 (27.249.315,20)	4.000.313,85 (3.897.126,33)	5.124.980,02 (5.031.377,05)		18.710.949,39 (18.320.811,82)	25.622.389,88 (25.180.222,93)		

Vorjahreszahlen in Klammern ().

*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 7.168.505,00 € (7.515.629,00 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 informiert. Er hat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Regelmäßig hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und alle relevanten Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Der Vorstand erstattete im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat informiert zum Risikomanagement.

Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Folgende Themen wurden im Schwerpunkt in den Sitzungen erörtert:

- der Jahresabschluss,
- die Satzungsänderung,
- die Controlling-Instrumente zur Steuerung der Chancen und Risiken,
- die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf die Baumaßnahmen, die daraus resultierenden Lieferengpässe und Materialpreiserhöhungen,
- die Gas- und Strompreisentwicklung sowie
- die Umsetzung der generellen Mieterhöhung und
- die Instandhaltungs- und Modernisierungsoffensive im Wohnungsbestand.

Der Prüfungsausschuss stellte in den beiden Kassen-, Beleg- und Buchprüfungen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens fest.

Nach wie vor ist für Vorstand und Aufsichtsrat gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen mit einem Dienstleistungs- und Servicepaket für die Mitglieder oberstes Ziel der Geschäftspolitik. Im Mittelpunkt steht dabei das Wohl aller Mitglieder.

Zur Vertreterversammlung 2022 endete turnusgemäß die Amtszeit von Herrn Jens Fischer und Herrn Werner Struhs. Herr Jens Fischer und Herr Werner Struhs wurden in der Vertreterversammlung 2022 wiedergewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 07.11. bis zum 24.11.2022 (mit Unterbrechungen) durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 07.12.2022 durch den Prüfer, Herrn StB Dipl.-Vw. Wehber, erörtert.

Der Aufsichtsrat stellte in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 29.06.2023 fest, dass der Jahresabschluss 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Sodann hat der Aufsichtsrat formell den Jahresabschluss festgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher den Vertretern im Rahmen der Vertreterversammlung 2023,

- den Jahresabschluss 2022 festzustellen und
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Auch gilt ein Dank den Vertreter*innen für ihr Engagement.

Cuxhaven, den 29. Juni 2023

Der Aufsichtsrat

K r ö n c k e



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



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

Wohnstätten Cuxhaven eG
Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven