



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

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



Geschäftsbericht

2023



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	10
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 31.12.2023	22
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	24
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	26
• Allgemeine Angaben	26
• Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	26
• Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
• Sonstige Angaben	29
• Nachtragsberichterstattung	31
• Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	31
• Entwicklung des Anlagevermögens	32
• Verbindlichkeitspiegel	33

<u>Bericht des Aufsichtsrates</u>	34
---	----

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

	2023	2022
Bilanzsumme	48.883.611,37 €	46.816.534,86 €
Anlagevermögen	47.179.856,40 €	45.164.882,86 €
Umlaufvermögen	1.703.754,97 €	1.651.652,00 €
Eigenkapital	19.655.387,09 €	18.908.501,05 €
Verbindlichkeiten	29.162.551,34 €	27.836.243,26 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.859.219,19 €	6.689.122,30 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.182.944,09 €	3.546.703,21 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.346.159,53 €	1.304.836,83 €
Zinsaufwendungen	434.970,68 €	368.808,98 €
Jahresüberschuss	930.744,01 €	475.356,11 €
Bilanzgewinn	830.744,01 €	425.356,11 €
Anzahl der Gebäude	272	272
Anzahl der Mieteinheiten	1.783	1.783
Summe der Wohn-/Nutzfläche m ²	90.041,60	89.972,38
Anzahl der Mitglieder	3.136	3.162
Anzahl der Geschäftsanteile	20.671	20.833
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	Lok	Bettina
2	Blößl	Maik	29	Mohr	Hartwig
3	Broschei	Kathrin	30	Müller	Max
4	Ebs	Britta	31	Müller	Stephanie
5	Eitzen	Hans-Wilhelm	32	Neufeldt	Andrea
6	Ferreira Pajaro	Manuel	33	Ossenfort	Udo
7	Ferreira Pajaro	Marcos	34	Ottow	Hans-Jürgen
8	Fischer	Oliver	35	Peycke	Katrin
9	Foyer	Andreas	36	Rehse	Heinz
10	Fremgen	René	37	Rust	Petra
11	Fritzsche	Jutta	38	Santjer	André
12	Gaedke	Anja	39	Schätzke	Barbara
13	Garms	Gerrit	40	Schlichting	Rüdiger
14	Gerling	Claus-Uwe	41	Schneider	Christoph
15	Gohlke	Angelika	42	Schulz	Lutz-Bruno
16	Hagedorn	Werner	43	Sehlmeyer	Rolf
17	Hagel	Sabrina	44	Siebenhaar	Marianne
18	Hassel von	Britta	45	Steinat	Melanie
19	Hassel von	Stephan	46	Struhs	Markus
20	Hauhut	Jürgen	47	Struhs	Matthias
21	Hey	Jutta	48	Süß	Torsten
22	Issendorf	Hans-Heinrich	49	Thees	Thomas
23	Jebe	Rolf	50	Thode	Karl-Heinz
24	Klinger	Filiz	51	Wegele	Solveigh
25	Körner	Susanne	52	Witthohn	Günter
26	Krause	Markus	53	Zerulla	Peter
27	Kubeck	Andreas			

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) 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.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der Mitglieder. 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.

Unsere Genossenschaft verfügt wie im Vorjahr über folgende Mieteinheiten:

Mieteinheiten	2023
Wohnungen	1453
Gewerbliche Mieteinheiten	35
Garagen	135
Heizzentrale	1
Geräteraum	1
Pkw-Stellplätze	158
GESAMT	1783

2023
Wohn- und Nutzfläche:
90.041,60 m²

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich auf insgesamt 90.041,60 m² geändert (Vorjahr: 89.972,38 m²). Die Veränderung ist überwiegend auf die sich durch Wohnungssanierungen ergebende Wohnflächenveränderungen zurückzuführen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

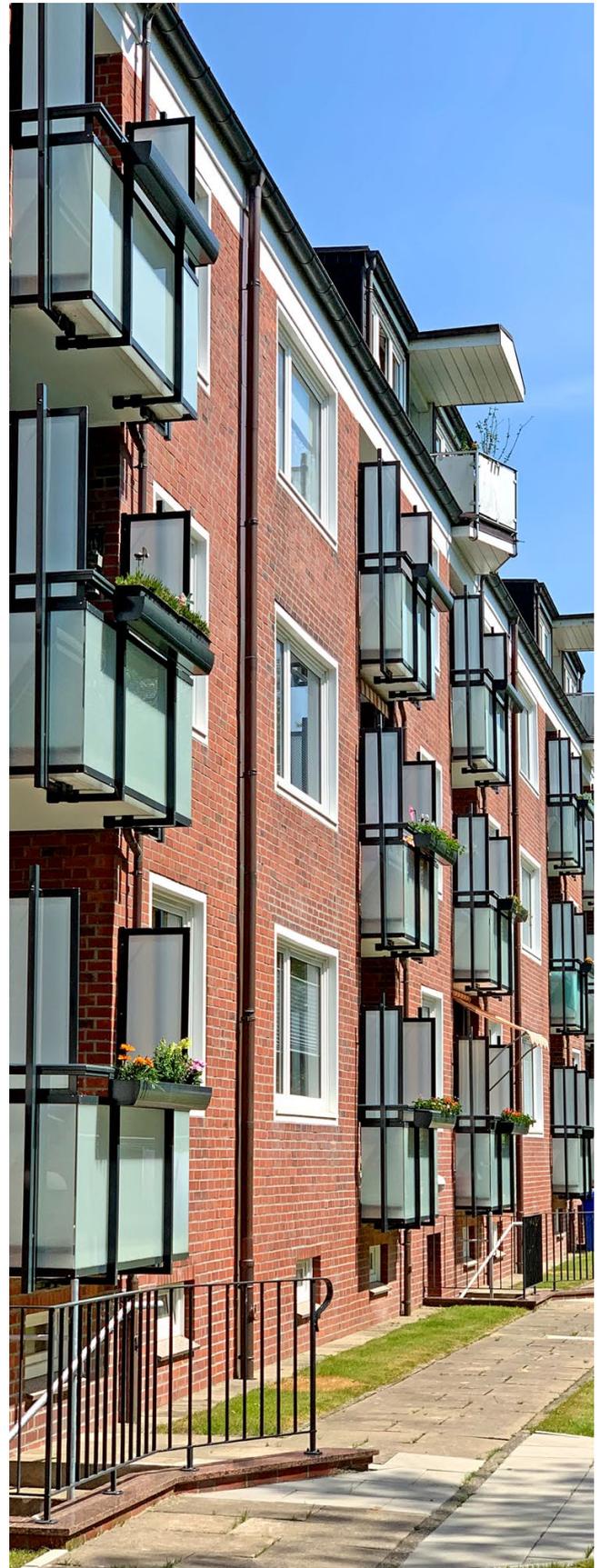
2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 im krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Energiekrise, Industrieflaute, Budgetklemme

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten kor-



Freiherr-vom-Stein-Straße

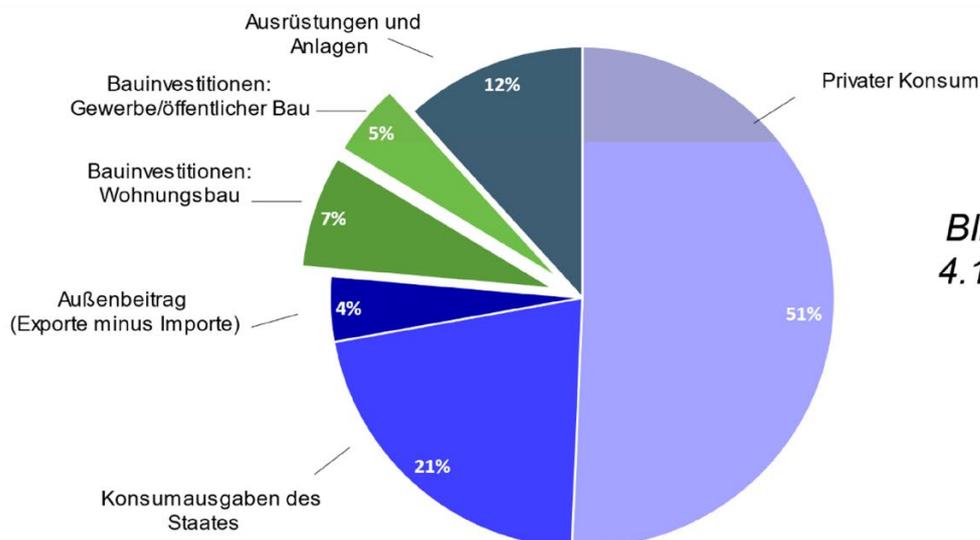
rigiert. Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das nötige Umfeld. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen). Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 % und Strom 12,7 % mehr als 2022.

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert. Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal, in %



BIP 2023:
4.121 Mrd.
EUR



hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 %, Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %.

Hohe Baukosten:**+ 3,3 %****Maurer****+ 4,6 %****Dachdecker****Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau**

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2035/40 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche 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 keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung.

(Quelle: VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. -erstellt mit Unterstützung des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen)

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

	Ist 2023 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.603,6	5.562,4
Instandhaltungsaufwendungen	1.759,1	2.000,0
Zinsaufwendungen	435,0	441,0
Jahresüberschuss	930,7	570,3

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Zu den Planzahlen ergaben sich im Wesentlichen Abweichungen aufgrund gestiegener Nettomieterlöse und gestiegener Zinsaufwendungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettomieterlöse deutlich um 254,2 T€ gestiegen und haben damit hohe Investitionen in die Erweiterung und die Erhaltung unseres Immobilienbestandes ermöglicht. Aufgrund aktivierter Herstellungskosten sind die Instandhaltungsaufwendungen im Verhältnis zum Vorjahr gesunken.

Nutzungsgebühren, Fluktuation und Mieterstruktur

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 120 Mitgliedern (Vorjahr: 116 Mitglieder) eine Genossenschaftswohnung überlassen. Dem standen im abgelaufenen Jahr 140 Wohnungskündigungen entgegen, so dass sich eine durchschnittliche Fluktuationsquote von 9,6 % (Vorjahr: 7,5 %) ergibt. Als Gründe für den Auszug wurden weitestgehend wie in den Vorjahren Arbeitsplatzwechsel, der Erwerb von Wohneigentum sowie geänderte persönliche Anforderungen an die Wohnungsgröße genannt.

Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder betrug 3.136 (Vorjahr 3.162). Die Mitglieder verfügen über insgesamt 20.671 Anteile (Vorjahr 20.833). 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:

60 Kündigungen (Vorjahr: 75), 6 Übertragungen (Vorjahr: 7),
54 Todesfälle (Vorjahr: 38), 7 Ausschluss wie im Vorjahr.



Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 170,1 T€ (Vorjahr ein Plus von 317,6 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. Dementsprechend erfolgte auch die Anpassung der Nutzungsgebühren im Gesamtbestand im Berichtsjahr bei Neuvermietung. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen die notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die erforderliche energetische Ertüchtigungen auch zukünftig auf dem hohen Niveau fortsetzen zu können.

Unsere Durchschnittskaltmiete liegt im Berichtsjahr mit 5,19 €/m² Wohnfläche auf einem niedrigen Niveau (2022: 4,95 €/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 geringe Fluktuation zur Folge. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand lag im Berichtsjahr 2023 bei 3,5 % (Vorjahr: 3,2 %).

3,5 %

**Wohnungsleerstände
zum Stichtag 31.12.2023**

Betriebs- und Heizkostenmanagement

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

Wesentliche Änderungen ergaben sich jedoch aus folgendem Grund:

Wegen betriebsinterner Umstrukturierung bei der EWE Netz GmbH änderten sich 2023 die Zuständigkeiten für die Abrechnung der Kalt- und Warmwasserzähler. Mit der Umstellung wurden sukzessive durch den Gesamtbestand Umrüstungen in den Häusern erforderlich sowie eine zusätzliche Zwischenablesung durch die Firma Kalorimeta GmbH. Auf Grundlage dieser Zählerdaten erstellt die EWE Netz GmbH – als bisheriger Messstellenbetrieb – letztmalig eine Schlussrechnung. Damit endet dann auch automatisch die Vertragsbeziehung zwischen den Mieter*Innen und der EWE Netz GmbH. Die Abrechnung der Wasserkosten erfolgt zukünftig über die Nebenkostenabrechnung zum 31.12. eines jeden Jahres. Sämtliche Haushalte wurden und werden noch mit separatem Schreiben nach Anpassung Ihrer Heiz- und Wasserkostenumlage über Ihre monatliche Vorauszahlung informiert. Die aufwendige Umstellung dauert nach wie vor an.

Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern (1 Hauptamtliche / 2 Nebenamtliche) waren stichtagsbezogen insgesamt 10 Mitarbeiter*Innen beschäftigt: 8 Personen in Vollzeit, 1 Person in Teilzeit 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 5.163,5 T€ Investitionen in die Bereiche Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung Rechnung getragen.

Das Berichtsjahr 2023 zeichnete sich durch eine weiter hohe Investitionstätigkeit aus:

Baumaßnahmen	2023	2022	Veränderung
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	1.570.284,26 €	2.259.223,09 €	-688.938,83 €
Anlagen im Bau	1.834.088,91 €	69.379,36 €	1.764.709,55 €
Instandhaltungsaufwendungen	1.759.124,69 €	2.230.268,01 €	-471.143,32 €
Gesamtinvestitionen für Bautätigkeit	5.163.497,86 €	4.558.870,46 €	604.627,40 €

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 23 Wohnungen vollumfänglich modernisiert und 21 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. Die Steigerung in Anlagen im Bau ergibt sich aus der Sanierung der Bauvereinstraße 1 und 2, dessen Fertigstellung im Jahr 2024 erfolgt.

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.

Zu den im Berichtsjahr ausgeführten Arbeiten gehörten insbesondere:

- der Beginn der umfangreichen Modernisierungsarbeiten am Gründungshaus (Bauvereinstraße 1 und 2) mit unter anderem der Dach- und Fassadensanierung sowie der Fenstererneuerung,

- die Errichtung eines weiteren Müll-Unterflursystems am Stresemannplatz,
- die umfangreiche Dachsanierung und Errichtung einer Solarthermieanlage in der Westpreußenstraße 8,10 und 12,
- die Erneuerung der Heizungsanlage in der Abendrothstraße 9–9a und Balsenstraße 1–7,
- die Sanierung der Treppenhäuser Händelstraße 23 und 29 mit der Erneuerung der Wohnungs- und Hauseingangstüren,
- die Erneuerung der Hauseingänge im Peter-Martens-Weg 66–72,
- die Sanierung der Einfassungen der Treppenhausfenster in der Wagnerstraße 5a,
- die Erkersanierung in der Mozartstraße 2 und 4 sowie
- die Einbringung von Dachbodendämmung in mehreren Objekten.



Erneuerung der Hauseingänge im Peter-Martens-Weg 66 bis 72



Vorderansicht der Bauvereinstraße 1 – vor Beginn der Sanierungsarbeiten



Vorderansicht der Bauvereinstraße 1 – nach der Sanierung



2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss 2022			475,4
Umsatzerlöse	6.859,2	6.689,1	170,1
Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen	73,9	-55,4	129,3
Andere aktivierte Eigenleistung	143,6	99,8	43,8
Sonstige Erträge	52,1	90,6	-38,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.182,9	3.546,7	-363,8
Rohergebnis	3.945,8	3.277,5	668,4
Personalaufwand	822,2	717,1	105,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.346,2	1.304,8	41,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	183,7	187,1	-3,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	435,0	368,8	66,2
Ertragssteuern und Grundsteuern	228,1	224,3	3,8
Jahresüberschuss 2023			930,7

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich weiter gegenüber dem Vorjahr um 170,1 T€ (+ 2,54 %). Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der maßvollen Anpassung der Nettokaltmieten im Rahmen einer beschlossenen generellen Mieterhöhung sowie aus der Anpassung der Bestandsmieten nach Modernisierungsmaßnahmen und Nutzerwechsel. Andere aktivierte Eigenleistungen tragen mit 143,6 T€ zum Ergebnis bei. Die sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 52,1 T€ sind insbesondere Erstattungen aus Versicherungsschäden, Eintrittsgelder und Auflösungen von Rückstellungen.

Den gestiegenen Erträgen stehen rund 2.787,0 T€ Aufwendungen für Verwaltung, Abschreibung auf das Sachanlagevermögen, Zins- und Personalaufwendungen gegenüber. Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 471,1 T€ reduziert.

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

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
- Immaterielle Anlagegüter u. Sachanlagen	47.179,1	45.164,1	2.015,0
- Finanzanlagen	0,8	0,8	0,0
Umlaufvermögen			
- lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0
- kurzfristig	1.703,8	1.651,7	52,1
Gesamtvermögen	48.883,6	46.816,5	2.067,1
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	19.655,4	18.908,5	746,9
Rückstellungen			
- lang- und mittelfristig	7,5	7,5	0,0
- kurzfristig	45,0	49,4	-4,4
Verbindlichkeiten			
- lang- und mittelfristig	25.085,6	23.835,9	1.249,7
- kurzfristig	4.076,9	4.000,3	76,6
Rechnungsabgrenzungsposten	13,2	14,9	-1,7
Gesamtkapital	48.883,6	46.816,5	2.067,1

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 2.015,0 T€ auf 47.179,1 T€ resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Modernisierungstätigkeit. Die Eigenkapitalquote liegt wie bei 40,2 %. (Vorjahr: 41,4 %). Das Eigenkapital nahm um 746,9 T€ zu. Es entfallen 930,7 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende in Höhe von 206,8 T€ für das Vorjahr. Das Geschäftsguthaben beträgt 5.414,6 T€ (Vorjahr: 5.391,7 T€). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



Westpreußenstraße 8 – 12



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 ggf. 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 2049.

Am 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 87,2 T€ (Vorjahr: 83,7 T€). 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	2023 T€	2022 T€
Finanzmittelbestand zum 1.1.	83,7	116,2
Cashflow nach DVFA/SG	2.276,9	1.780,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.721,3	2.329,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.361,1	-2.348,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	643,4	-13,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	87,2	83,7

Die Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 435,0 T€ (Vorjahr: 368,8 T€). Öffentliche Fördermittel wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fremdkapitalzinsen bewegten sich zwischen 0,92 % und 3,87 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,69 % (Vorjahr: 1,57 %). In 2023 wurden insgesamt zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Darlehen mit einer Gesamt-Valuta von 2.700,00 T€ aufgenommen. Die Tilgungsleistung lag bei 1.337,8 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.

2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2023	2022
Eigenkapitalquote	40,21%	40,39%
Eigenkapitalrentabilität	4,7%	2,5%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,19 €	4,95 €
Erlösschmälerung	3,5%	3,2%
Fluktuationsquote	9,6%	7,5%
Leerstandsquote zum Stichtag	6,1%	5,0%
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	57,35 €	50,67 €



Müll-Unterflursystem im Otto-Benöhr-Weg



3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Wohnstätten Cuxhaven eG verfügt über ein effizientes, der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagementsystem, welches ein laufendes Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung umfasst. 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 nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Zinsänderungsrisiko und steigende Baukosten

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Zusätzliche Darlehensaufnahmen wurden aufgrund der Volatilität der Zinsentwicklung frühzeitig geprüft und mit der notwendigen kaufmännischen Vorsicht zurückhaltend umgesetzt. Angebotsanfragen wurden mit Unterstützung der Finanzierungsberatungsabteilung der NT-Hannover breiter gestreut und unabhängig abgewogen. Durch das Risikomanagement wird die Zinsentwicklung fortlaufend beobachtet und überprüft. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Eine Verteuerung der Wohnkosten wird voraussichtlich die Folge sein.

Klimaschutzstrategie

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Risiken, die sich hieraus ergeben, sind u.a. Verzögerungen in der Umsetzung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Chancen im Wohnungsmarkt und -versorgung in Cuxhaven

Das Wohnraumkonzept der Stadt Cuxhaven vom 20.11.2023 liefert fundierte Einschätzungen zur erwarteten Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Cuxhaven. Die aktuelle Lage auf dem Cuxhavener Mietwohnungsmarkt ist aus Sicht der Experten so, dass der preiswerte Wohnraum unter Druck steht. Durch umfassende Sanierungen und die Umlage der Kosten auf die Miete ist eine Verschiebung in das mittlere Preissegment in vielen Fällen die Folge. Dazu werden insbesondere die zukünftig erforderlichen energetischen Sanierungen beitragen.

Laut der Bevölkerungsprognose des Landesamtes soll die Bevölkerung in Cuxhaven bis 2040 um knapp 10 % zurückgehen, weil die Wanderungsgewinne den zu erwartenden Sterbeüberschuss nicht ausgleichen. Sollte es zu neuen Ansiedlungen oder Erweiterungen der Offshore-Branche kommen und infolge mehr Arbeitskräfte nach Cuxhaven ziehen, wäre jedoch mit einer zusätzlichen Wohnungsnachfrage zu rechnen. Das Vermietungsrisiko wird daher als gering eingeschätzt und bietet Chancen zur Reduzierung des modernisierungsbedingten Leerstandes. Im günstigen und mittleren Preissegment, in dem sich der Bestand der Wohnstätten Cuxhaven eG bewegt, besteht eine starke Nachfrage.

Durch die weiterhin geplanten ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen erwartet die Genossenschaft auch zukünftig leicht steigende Nutzungsgebühren und damit einhergehende Steigerungen der Erträge.

Chancen durch strategische Standards

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieter. Darüber hinaus ist die Leerstandreduktion durch aktives Objekt- und Portfoliomanagement ein strategisches Ziel der Genossenschaft. Dadurch können die Leerstandskosten reduziert und gleichzeitig vorhandene Mietpotentiale realisiert werden. Das Forderungsmanagement gewährleistet zudem die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Die Wohnstätten Cuxhaven eG sichert zudem mit Ihren Dauernutzungsverhältnissen langfristiges Wohnen.



4. PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.603,6	5.682,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.759,1	2.040,0
Zinsaufwendungen	435,0	495,1
Jahresüberschuss	930,7	553,2

Die Wohnstätten Cuxhaven eG bietet nach wie vor ein gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Aufgrund des prognostizierten stabilen Mietwohnungsbedarfs ist davon auszugehen, dass das Leerstandrisiko weiter gering bleiben wird. Der weitere Leerstandabbau bleibt von zentraler Bedeutung. So wurde mit der Sanierung des Gründungshauses in der Bauvereinstraße 1 und 2, Cuxhaven, begonnen. Insgesamt werden ab Mitte 2024 voraussichtlich 17 modernisierte und vollständig energetisch sanierte Wohnungen zur Neuvermietung zur Verfügung stehen. Weitere Investitionen sind in 2024 zur Reduzierung der CO₂-Emissionen darüber hinaus unter anderem durch Heizungsoptimierung, den Einbau von Wärmepumpen und der Dämmung der Gebäudehüllen vorgesehen.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

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, 29.05.2024

Arbeiter

Bode

Schneider

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. ANLAGEVERMOGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.448,08	3.710,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.621.009,32		43.333.209,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.208.268,13		1.246.284,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.729,00		2.091,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.394,54		55.290,70
6. Anlagen im Bau	1.834.088,91	47.177.658,32	69.379,36
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		47.179.856,40	45.164.882,86
B. UMLAUFVERMOGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.526.504,84		1.452.619,15
2. Andere Vorräte	13.304,13	1.539.808,97	14.385,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.323,95		12.954,51
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	890,37		1.135,64
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	64.505,14	76.719,46	86.826,11
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		87.226,54	83.731,10
Bilanzsumme		48.883.611,37	46.816.534,86



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.000,00		134.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.162.885,16		5.204.450,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.839,00 €	72.750,00	5.414.635,16	52.500,00 (2.175,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 €	2.090.000,00		1.990.000,00 (50.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 118.562,98 €	6.300.007,92		6.181.444,94 (39.752,38)
3. Andere Ergebnisrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 100.000,00 €	5.020.000,00	13.410.007,92	4.920.000,00 (20.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	930.744,01		475.356,11
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	830.744,01	-50.000,00
Eigenkapital insgesamt		19.655.387,09	18.908.501,05
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	5.280,78		11.130,00
2. Sonstige Rückstellungen	47.190,41	52.471,19	45.738,40
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.884.633,29		25.622.389,88
2. Erhaltene Anzahlungen	1.646.869,36		1.617.693,67
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4,91		0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.460,20		531.376,96
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 0,00 € - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	30.583,58	29.162.551,34	64.782,75 (6.862,80) (0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		13.201,75	14.922,15
Bilanzsumme		48.883.611,37	46.816.534,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2023)	Geschäftsjahr 2023		Vorjahr 2022
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.858.930,61		6.688.833,72
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.859.219,19	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		73.885,69	-55.384,20
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		143.612,19	99.829,82
4. Gesamtleistung		7.076.717,07	6.733.567,92
5. Sonstige betriebliche Erträge		52.072,07	90.589,58
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.182.944,09	3.546.703,21
7. Rohergebnis		3.945.845,05	3.277.454,29
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	636.138,23		575.855,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 58.191,62 € - davon für Unterstützung: 850,47 €	186.088,88	822.227,11	141.220,26 (25.761,11) (850,47)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.346.159,53	1.304.836,83
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		183.665,44	187.109,47
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,00	30,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		434.970,68	368.808,98
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.404,20	18.618,83
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.136.448,09	681.034,31
15. Sonstige Steuern		205.704,08	205.678,20
16. Jahresüberschuss		930.744,01	475.356,11
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		100.000,00	50.000,00
18. Bilanzgewinn		830.744,01	425.356,11



**Errichtung eines Müll-
Unterflursystems am
Stresemannplatz
Investitionskosten:**

108.000,00 €



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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

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 143.612,19 € 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 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 „Unfertige Leistungen“ sind 1.526.504,84 € (Vorjahr: 1.452.619,15 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
4. „Sonderposten mit Rücklageanteil“ sind nicht ausgewiesen.
5. In den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für Körperschaftssteuer in Höhe von 4.350,00 € und für den Solidaritätszuschlag in Höhe 240,00 € enthalten.
6. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Positionen enthalten: 11.150,03 € für Betriebskosten 2023, 21.000,00 € für externe Prüfungskosten 2023, 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2023, Rückstellungen für die Steuerbilanz von insgesamt 2.550,00 € und Rückstellungen für den CO₂-Anteil Vermieter Gasetagenheizungen 2023 von 2.590,38 €.
7. Es bestehen keine Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine aufgelaufenen und rückständigen Zinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
9. Alle ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.
10. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf Seite 32 dargestellt.
11. 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	2023
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	6
Technische Mitarbeiter	3
Geringfügig Beschäftigte	1
Auszubildende	0
Insgesamt	10

5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2023	3.162	20.833
Zugänge	101	858
Abgänge	127	1020
Bestand zum 31.12.2023	3.136	20.671

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 41.564,84 € auf 5.162.885,16 € 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) 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. NACHTRAGSBERICHTERSTATTUNG

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Bilanz oder die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

- Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2023 berücksichtigten, durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnismrücklage in Höhe von 100.000,00 € zu und stellt den Jahresabschluss fest.

	2023
Jahresüberschuss	930.744,01 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage nach § 40 Abs. 2 der Satzung	100.000,00 €
Bilanzgewinn	830.744,01 €

- Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn	830.744,01 €
4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2023	208.178,00 €
Zuweisung in die anderen Rücklagen	
Zuweisung an freie Rücklagen	200.000,00 €
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	422.566,01 €

Cuxhaven, den 29. Mai 2024

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG
Der Vorstand

Arbeiter

Bode

Schneider

**Entwicklung des Anlagevermögens
gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1-3 HGB zum 31.12.2023**

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Stand am 01.01.2023 (historisch) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2023 €	Kumuliert zum 01.01.2023 €	des Ge- schäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen €	Abgängen €	Kumuliert zum 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	54.417,32	0,00	0,00	0,00	54.417,32	50.707,14	2.262,10	0,00	0,00	52.969,24	1.448,08	3.710,18
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	70.464.507,97	1.545.772,36	0,00	24.511,90	72.034.792,23	27.131.298,90	1.282.484,01	0,00	0,00	28.413.782,91	43.621.009,31	43.333.209,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.502.850,52	0,00	0,00	0,00	2.502.850,52	1.256.566,39	38.016,00	0,00	0,00	1.294.582,39	1.208.268,13	1.246.284,13
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	91.833,48	362,00	0,00	0,00	92.195,48	1.729,00	2.091,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.606,67	26.139,26	4.127,24	0,00	309.618,69	232.315,97	23.035,42	0,00	4.127,24	251.224,15	58.394,54	55.290,70
6. Anlagen im Bau	69.379,36	1.789.221,45	0,00	-24.511,90	1.834.088,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.834.088,91	69.379,36
Sachanlagen insgesamt	73.872.437,42	3.361.133,07	4.127,24	0,00	77.229.443,25	28.712.014,74	1.343.897,43	0,00	4.127,24	30.051.784,93	47.177.658,31	45.160.422,68
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	73.927.604,74	3.361.133,07	4.127,24	0,00	77.284.610,57	28.762.721,88	1.346.159,53	0,00	4.127,24	30.104.754,17	47.179.856,39	45.164.882,86



**Verbindlichkeitspiegel
zum 31.12.2023**

Verbindlichkeiten	§ 268 Abs. 5 HGB		§ 285 Nr. 1a HGB		§ 285 Nr. 1b HGB	
	1	2	3	4	5	
	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	von 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Betrag €	Art und Form
		Davon mit einer Restlaufzeit				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.884.633,29 (25.622.389,88)	1.819.974,09 (1.809.135,24)	5.428.006,33 (5.102.305,25)	19.636.652,87 (18.710.949,39)	26.884.633,29 (25.622.389,88)	Grundpfandrechte ^{*)}
2. Erhaltene Anzahlungen	1.646.869,36 (1.617.693,67)	1.646.869,36 (1.617.693,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4,91 (0,00)	4,91 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.460,20 (531.376,96)	600.460,20 (531.376,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	30.583,58 (64.782,75)	9.622,29 (42.107,98)	20.961,29 (22.674,77)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	29.162.551,34 (27.836.243,26)	4.076.930,85 (4.000.313,85)	5.448.967,62 (5.124.980,02)	19.636.652,87 (18.710.949,39)	26.884.633,29 (25.622.389,88)	

Vorjahreszahlen in Klammern ().

*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 7.992.759,65 € (7.168.505,00 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich in vier Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 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,
- der Strategische Wirtschaftsplan sowie weitere Controlling-Instrumente zur Steuerung der Chancen und Risiken,
- die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Baumaßnahmen, die daraus resultierenden Lieferengpässe und Materialpreissteigerungen,
- die Zinsentwicklung,
- die weitere Entwicklung der Gas- und Strompreise,
- die Modernisierung des Gründungshauses,
- die Umsetzung der generellen Mieterhöhung und
- die Instandhaltungs- und Modernisierungsoffensive im Wohnungsbestand.

Der Prüfungsausschuss stellte in den drei 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 2023 endete turnusgemäß die Amtszeit von Herrn Matthias Kröncke und Frau Anja Graßhoff. Herr Matthias Kröncke und Frau Anja Graßhoff wurden in der Vertreterversammlung 2023 wiedergewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 01.11. bis zum 17.11.2023 (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 17.06.2023 fest, dass der Jahresabschluss 2023 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 2024,

- den Jahresabschluss 2023 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 17.06.2024

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