



**Wohnstätten  
Cuxhaven eG**

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



**Geschäftsbericht**

**2024**



Wohnstätten Cuxhaven eG  
Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven

Telefon: 04721 74 55 0  
Fax: 04721 74 55 55  
E-Mail: [info@wohnstaetten-cuxhaven.de](mailto:info@wohnstaetten-cuxhaven.de)  
Internet: [www.wohnstaetten-cuxhaven.de](http://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 des Unternehmens . . . . .	16
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren . . . . .	19
3. Chancen- und Risikobericht . . . . .	19
4. Prognosebericht . . . . .	21

### Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2024 . . . . .	22
Gewinn- und Verlustrechnung 2024 . . . . .	24
Anhang für das Geschäftsjahr 2024 . . . . .	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

	2024	2023
Bilanzsumme	51.017.987,78 €	48.883.611,37 €
Anlagevermögen	49.062.040,53 €	47.179.856,40 €
Umlaufvermögen	1.955.947,25 €	1.703.754,97 €
Eigenkapital	20.204.647,71 €	19.655.387,09 €
Verbindlichkeiten	30.727.115,18 €	29.162.551,34 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.012.265,13 €	6.859.219,19 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.361.692,10 €	3.182.944,09 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.459.895,54 €	1.346.159,53 €
Zinsaufwendungen	520.554,95 €	434.970,68 €
Jahresüberschuss	823.283,70 €	930.744,01 €
Bilanzgewinn	723.283,70 €	830.744,01 €
Anzahl der Gebäude	272	272
Anzahl der Mieteinheiten	1.783	1.783
Summe der Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup>	90.136,71	90.041,60
Anzahl der Mitglieder	3.154	3.136
Anzahl der Geschäftsanteile	21.062	20.671
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	27	Kubeck	Andreas
2	Blößl	Maik	28	Lok	Bettina
3	Broschei	Kathrin	29	Mohr	Hartwig
4	Ebs	Britta	30	Müller	Max
5	Eitzen	Hans-Wilhelm	31	Müller	Stephanie
6	Ferreira Pajaro	Manuel	32	Neufeldt	Andrea
7	Ferreira Pajaro	Marcos	33	Ossenfort	Udo
8	Fischer	Oliver	34	Ottow	Hans-Jürgen
9	Foyer	Andreas	35	Peycke	Katrin
10	Fremgen	René	36	Rehse	Heinz
11	Fritzsche	Jutta	37	Rust	Petra
12	Gaedke	Anja	38	Santjer	André
13	Garms	Gerrit	39	Schätzke	Barbara
14	Gerling	Claus-Uwe	40	Schlichting	Rüdiger
15	Gohlke	Angelika	41	Schneider	Christoph
16	Hagedorn	Werner	42	Schulz	Lutz-Bruno
17	Hagel	Sabrina	43	Sehlmeyer	Rolf
18	Hassel von	Britta	44	Siebenhaar	Marianne
19	Hassel von	Stephan	45	Steinat	Melanie
20	Hauhut	Jürgen	46	Struhs	Markus
21	Hey	Jutta	47	Struhs	Matthias
22	Issendorf	Hans-Heinrich †	48	Süß	Torsten
	Pries	Bettina	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

### 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	2024
Wohnungen	1453
Gewerbliche Mieteinheiten	35
Garagen	135
Heizzentrale	1
Geräteraum	1
Pkw-Stellplätze	158
<b>GESAMT</b>	<b>1783</b>

**2024**  
Wohn- und Nutzfläche:  
**90.136,71 m<sup>2</sup>**

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich auf insgesamt 90.136,71 m<sup>2</sup> geändert (Vorjahr: 90.041,60 m<sup>2</sup>). Die Veränderung ist überwiegend auf die sich durch Wohnungssanierungen ergebenden Wohnflächenveränderungen zurückzuführen.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

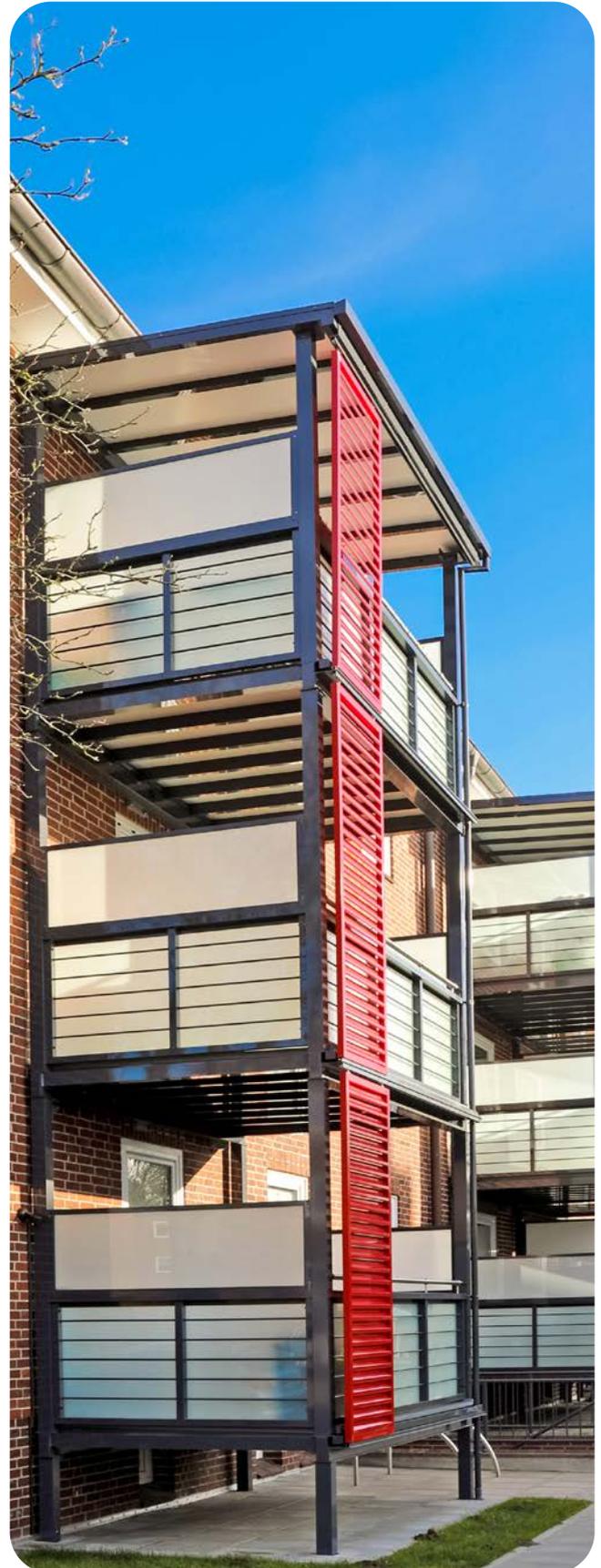
### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

#### Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen. Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels.

Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.



Brahmsstraße 8 – 8b

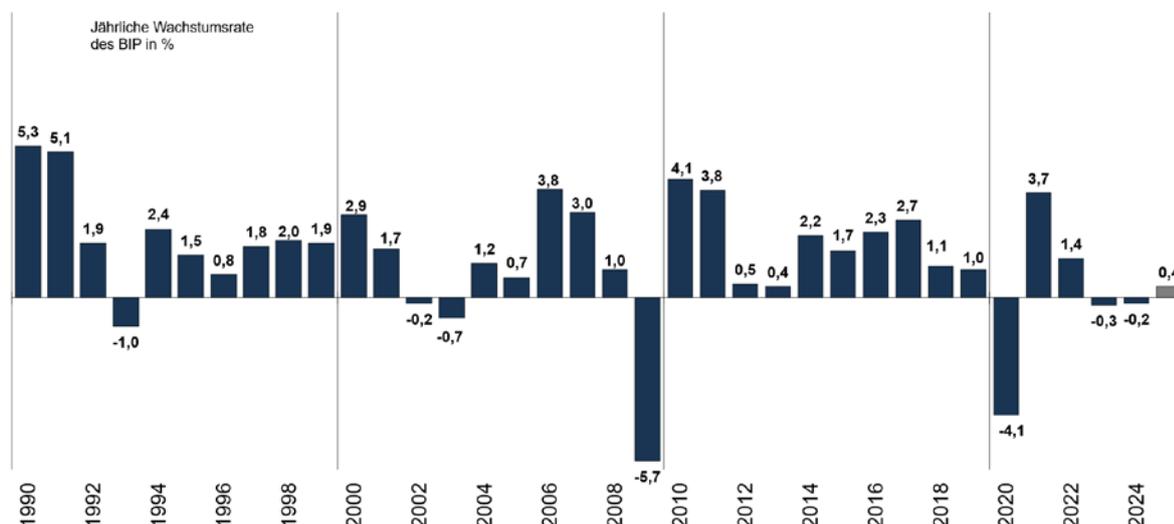
Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

## Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten  
Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schrader - 15.01.2025

1



### Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Dezember 2024:  
Inflationsrate bei

2,2%

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung.

Erhöhung der  
Preise für Ausbau-  
arbeiten um

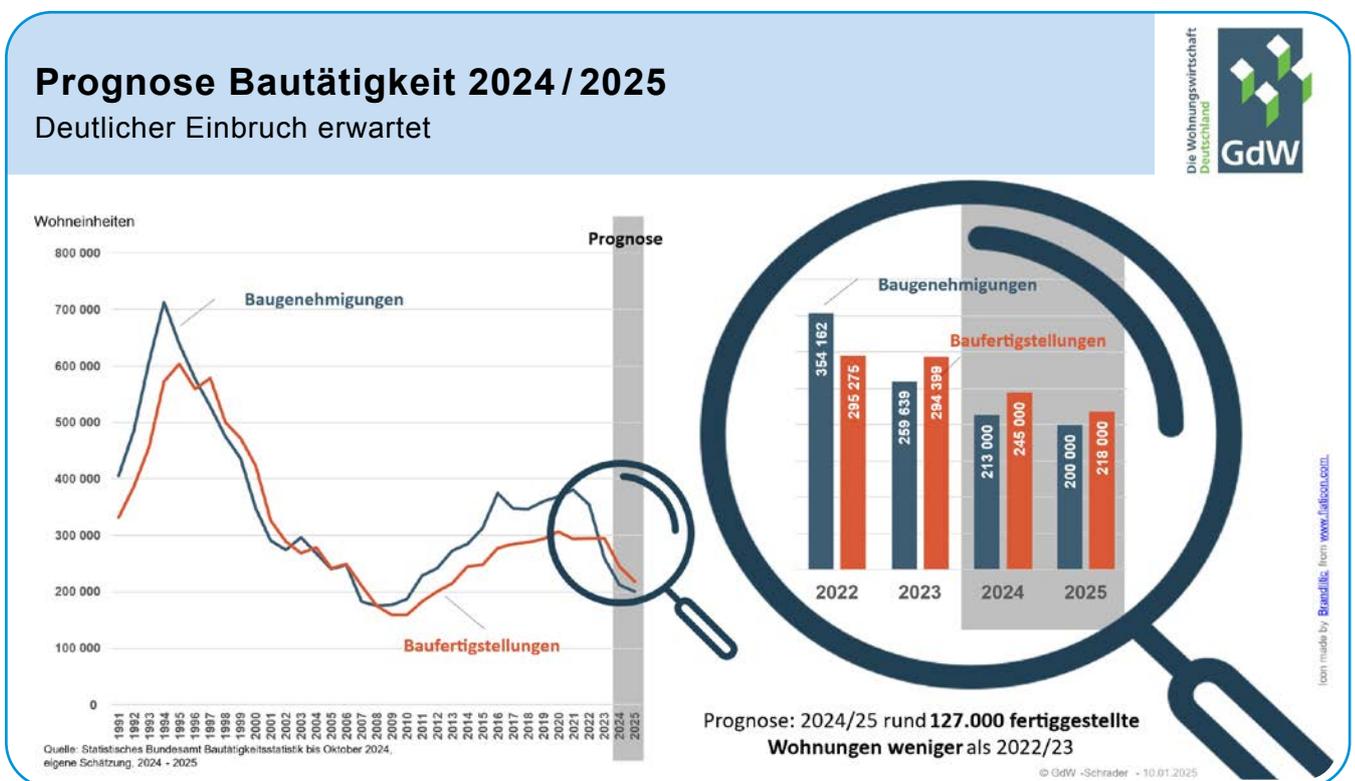
3,8%

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

### Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Die Bauinvestitionen umfassen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen, aber die Lage zunehmend stabilisieren. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Mit einem Aufschwung ist noch nicht zu rechnen. Den Prognosen der Institute zufolge, werden die Investitionen insgesamt voraussichtlich in Wohnbauten im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende eingeleitet werden. Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben.

(Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 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:

	<b>Ist 2024</b>	<b>Plan 2024</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	5.702,0	5.682,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.743,5	2.040,0
Zinsaufwendungen	520,4	495,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>823,3</b>	<b>553,2</b>

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Wesentliche Abweichungen ergeben sich aus gestiegenen Nettomieterlöhnen und gestiegenen Zinsaufwendungen. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im Rahmen der Neuvermietung durch Mietanpassungen nach Sanierung gegenüber dem Vorjahr um 153,0 T€ (+ 2,2 %) gesteigert werden.

### Nutzungsgebühren, Fluktuation und Mieterstruktur

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 132 Mitgliedern (Vorjahr: 120 Mitglieder) eine Genossenschaftswohnung überlassen. Dem standen im abgelaufenen Jahr 110 Wohnungskündigungen entgegen, so dass sich eine durchschnittliche niedrige Fluktuationsquote von 7,6 % ergibt. Diese Kennziffer ist für unsere Genossenschaft in der Ausrichtung maßgeblich und zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel, der altersbedingte Wechsel in ein Pflege- oder Altersheim sowie der Wunsch nach einer anderen Wohnungsgröße.

### Mitgliederverwaltung

Die Anzahl der Mitglieder betrug 3.154 (Vorjahr 3.136). Die Mitglieder verfügen über insgesamt 21.062 Anteile (Vorjahr 20.671). 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 aus diesem Grund seit einigen Jahren tendenziell leicht rückläufig bis stagnierend. Für das Ausscheiden der Mitglieder gab es folgende Gründe: 59 Kündigungen (Vorjahr: 60), 12 Übertragungen (Vorjahr: 6), 37 Todesfälle (Vorjahr: 54), 1 Ausschluss (Vorjahr: 7).

### Nutzungsgebühren

Die reinen Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 98,4 T€ (Vorjahr: + 170,1 T€). Mieterhöhungen erfolgten bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen. Eine generelle Mieterhöhung ist für 2025 geplant. Die Wohnstätten Cuxhaven eG benötigt ausreichend Mittel um den Wohnungsbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Kosten für Modernisierung und Erhalt stiegen weiter 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 erforderlichen energetischen Ertüchtigungen auch zukünftig auf dem hohen Niveau fortsetzen zu können.

Unsere Durchschnittskaltmiete liegt im Berichtsjahr trotz der Erhöhungen weiter mit 5,27 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem niedrigen Niveau (2023: 5,19 €/m<sup>2</sup>).

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 Erlösschmälerung wegen Leerstand lag im Berichtsjahr 2024 bei 3,7 % (Vorjahr: 3,5 %).

**3,7 %**

**Wohnungsleerstände  
zum Stichtag 31.12.2024**

### Betriebs- und Heizkostenmanagement

Unsere Mitglieder blieben auch in 2024 von explosionsartig gestiegenen Gas- oder Strompreisen durch unsere langfristig günstigen Rahmenvereinbarungen verschont. Die Konditionen waren ausgesprochen gut, unter den heutigen Voraussetzungen wohl einmalig: So sank der bereits niedrige sogenannte Arbeitspreis für Erdgas von 2,24 ct/kWh in 2024 nochmals auf 1,99 ct/kWh. So blieben die Heizkosten entgegen dem allgemeinen Trend nahezu auf dem gleichen Niveau bzw. sanken teilweise sogar. Aufgrund der späten Übermittlung der Verbräuche durch die Dienstleister wurden die Heiz- & Betriebskostenabrechnungen später als gewohnt an die Mieter gesendet.

Wesentliche Änderungen ergaben sich für unsere Mitglieder durch die betriebsinterne Umstrukturierung bei der EWE Netz GmbH hinsichtlich der Zuständigkeiten für die Abrechnung der Kalt- und Warmwasserzähler, die nunmehr auf unsere Genossenschaft voraussichtlich bis Ende 2025 vollständig übergeht. Mit der Umstellung werden nach wie vor sukzessive durch den Gesamtbestand Umrüstungen in den Häusern erforderlich sowie eine zusätzliche Zwischenablesung durch die Firma Kalorimeta GmbH. Die Umsetzung durch die EWE Netz GmbH zieht sich leider in die Länge und funktionierte nicht überall reibungslos.



### 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

Die Entwicklung unserer Genossenschaft ist positiv, da weiter durch intensive Instandhaltung und Modernisierung dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Zufriedenheit der Mieter zu erhöhen, Rechnung getragen wurde. Im Berichtsjahr 2024 blieben die Investitionen demnach weiter auf einem hohen Niveau. Diese gestalteten sich wie folgt:

Baumaßnahmen	2024	2023	Veränderung
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	4.856.012,02 €	1.570.284,26 €	3.285.727,76 €
Anlagen im Bau	287.817,46 €	1.834.088,91 €	-1.546.271,45 €
Instandhaltungsaufwendungen	1.743.546,01 €	1.759.124,69 €	-15.578,68 €
<b>Gesamtinvestitionen für Bautätigkeit</b>	<b>6.887.375,49 €</b>	<b>5.163.497,86 €</b>	<b>1.723.877,63 €</b>

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 41 Wohnungen (davon 17 Wohnungen im Gründungshaus) vollumfänglich modernisiert und 13 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.

Die energetische Modernisierung und die damit verbundene Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes hat einen hohen Stellenwert für unsere Genossenschaft. Damit haben wir auch in 2024 einen starken Beitrag zum Klimaschutz geleistet und konnten den CO<sub>2</sub>-Ausstoß merklich um 7,5 % reduzieren.

Zu den im Berichtsjahr ausgeführten Arbeiten gehörten insbesondere:

- Abschluss der umfangreichen Modernisierungsarbeiten am Gründungshaus (Bauvereinstraße 1 und 2) mit unter anderem der Dach- und Fassadensanierung, der Fenstererneuerung, Herrichtung einer neuen Heizungsanlage mit modernster Wärmepumpentechnik sowie vollumfängliche Wohnungsmodernisierung auf hohem Komfort-Niveau,
- die Errichtung eines weiteren Müll-Unterflursystems für das Gründungsquartier Bauvereinstraße / Kleine Hardewiek,
- die Sanierung der Treppenhäuser Händelstraße 21 und 31 mit vollständiger Erneuerung der Wohnungs- und Hauseingangstüren sowie Beleuchtung,
- Erneuerung der Heizungsanlage für den Westerwischweg 82-84, Grenzstraße 1 und 2 sowie die Herstellung von 8 Stellplätzen und einem Müllsammelplatz für das Quartier,
- die Erneuerung der Regenwasserleitung in der Freiherr-vom-Stein-Straße 48 – 58,
- die Fassadensanierung in der Freiherr-vom-Stein-Straße 43 sowie
- die Dachsanierung in der Poststraße 15 und 17.



Quartier Bauvereinstraße/Kleine Hardewiek · Errichtung eines Müll-Unterflursystems · Kosten: 120.000 €



Poststraße 15 & 17 · Erneuerung der Dacheindeckung · Kosten: 125.000 €



Bauvereinstraße 1 & 2 · Vollständige Sanierung · Kosten: 2.900.000 €



Westerwischweg 84 & 86, Grenzstraße 1 · Erneuerung der Heizungsanlage sowie Herstellung neuer Parkplätze und eines Müllplatzes · Kosten: 200.000 €

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

### ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
<b>Jahresüberschuss 2023</b>			<b>930,7</b>
Umsatzerlöse	7.012,3	6.859,2	153,0
Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen	178,7	73,9	104,8
Andere aktivierte Eigenleistung	142,4	143,6	-1,2
Sonstige Erträge	103,2	52,1	51,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.361,7	3.182,9	178,7
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.074,8</b>	<b>3.945,8</b>	<b>129,0</b>
Personalaufwand	846,5	822,2	24,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.459,9	1.346,2	113,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	212,7	183,7	29,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	520,4	435,0	85,4
Ertragssteuern und Grundsteuern	212,0	228,1	-16,1
<b>Jahresüberschuss 2024</b>			<b>823,3</b>

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 98,4 T€ (+ 1,8 %). Die Verbesserung resultiert aus der weiter maßvollen Anpassung der Nettokaltmieten im Rahmen der Neuvermietung. Andere aktivierte Eigenleistungen tragen mit 142,4 T€ zum Ergebnis bei. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 103,2 T€ sind insbesondere Erstattungen aus Versicherungsschäden, Eintrittsgelder und Auflösungen von Rückstellungen.

Den gestiegenen Erträgen stehen rund 3.039,5 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 15,6 T€ leicht 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 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
- Immaterielle Anlagegüter u. Sachanlagen	49.061,3	47.179,1	1.882,2
- Finanzanlagen	0,8	0,8	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>			
- lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0
- kurzfristig	1.955,9	1.703,8	252,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>51.018,0</b>	<b>48.883,6</b>	<b>2.134,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>			
<b>Eigenkapital</b>	20.204,6	19.655,4	549,3
<b>Rückstellungen</b>			
- lang- und mittelfristig	7,5	7,5	0,0
- kurzfristig	65,5	45,0	20,5
<b>Verbindlichkeiten</b>			
- lang- und mittelfristig	26.299,3	25.085,6	1.213,7
- kurzfristig	4.427,8	4.076,9	350,9
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	13,3	13,2	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>51.018,0</b>	<b>48.883,6</b>	<b>2.134,4</b>

Das Anlagevermögen beträgt 96,2 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Anstieg des Anlagevermögens um 1.882,2 T€ auf 49.061,3 T€ resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Modernisierungstätigkeit. Die Eigenkapitalquote liegt wie bei 39,6 %. (Vorjahr: 40,2 %). Das Eigenkapital nahm um 549,3 T€ zu. Die Bilanzsumme stieg um 4,37 % auf 51.018,0 T€. Es entfallen 823,3 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende in Höhe von 206,5 T€ für das Vorjahr. Das Geschäftsguthaben beträgt 5.348,8 T€ (Vorjahr: 5.414,6 T€). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



Wärmepumpe in der Bauvereinstraße 1 und 2

## 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. Derivative 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 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 147,6 T€ (Vorjahr: 87,2 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	2024 T€	2023 T€
<b>Finanzmittelbestand zum 1.1.</b>	<b>87,2</b>	
Cashflow nach DVFA/SG	2.283,2	2.276,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.163,6	2.721,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.324,2	-3.361,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	221,0	643,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>147,6</b>	<b>87,2</b>

Die Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 520,4 T€ (Vorjahr: 435,0 T€). Für die Sanierung der Bauvereinstraße 1 und 2 wurden öffentliche Fördermittel des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM) sowie ein KfW-Zuschuss zur Heizungsförderung in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen bewegten sich zwischen 0,92 % und 3,87 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug 1,75 % (2023: 1,69 %). In 2024 wurden insgesamt zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Darlehen mit einer Gesamt-Valuta von 2.400,00 T€ aufgenommen. Die Tilgungsleistung lag bei 1.338,9 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. Darüber hinaus bestehen freie Beleihungsspielräume.



## 2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	2024	2023
Eigenkapitalquote	39,60%	40,21%
Eigenkapitalrentabilität	4,1%	4,7%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,27 €	5,19 €
Erlösschmälerung	3,7%	3,5%
Fluktuationsquote	7,6%	9,6%
Leerstandsquote zum Stichtag	4,9%	6,1%
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	76,41 €	76,49 €

## 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-Vergleich, die Beobachtung der Vermietungssituation, des Kapitalmarktes und der Mietforderungen. Dabei konzentriert sich der Vorstand auf die Fortschreibung der Unternehmenszahlen durch unterjährige Jahresabschlüsse und fokussiert die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes. Im Vordergrund steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig wahrzunehmen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden. Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden, sind derzeit nicht erkennbar. Die wesentlichen Chancen und Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können, werden anhand der folgenden Risikofelder klassifiziert:

### MARKT

Der Geschäftsbereich Wohnen profitiert von dem derzeitigen Wohnungsmarkt in Cuxhaven. In den nächsten fünf Jahren ist weiterhin von niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten auszugehen. Die Ansiedlung weiterer Firmen bzw. der Ausbau im Hafengebiet lässt einen gewissen Zuzug erwarten.

### PREISE FÜR BAULEISTUNGEN UND BAUMATERIAL

Die Baubranche und die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sehen sich weiter mit sehr hohen Baukosten konfrontiert. Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der

dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau und der infolge der Kriege in der Ukraine und dem Nahen Osten weiterhin knappen Kapazitäten auf der Ausführungsseite geschuldet. Auch die Zollpolitik der USA wird voraussichtlich zu erheblichen Preisschwankungen führen. Künftige Bauvorhaben und auch die laufende Instandhaltung und Modernisierung werden von diesen Preissteigerungen betroffen sein. Es muss damit gerechnet werden, dass dieses Preisniveau sich nicht signifikant absenken wird, auch in den Folgejahren zu hohen Kosten bei der Genossenschaft führt und die Ergebnisse dadurch belastet werden können. Bezüglich des Neubaus von Wohnungen ist dabei davon auszugehen, dass dieser zu sozialverträglichen Mieten in sehr beschränkten Rahmen wirtschaftlich darstellbar ist.

### **KLIMASCHUTZ**

Die gestiegenen Baukosten wirken sich darüber hinaus auf die Besicherung der in diversen Klimaschutzgesetzen vorgeschriebenen Investitionstätigkeit durch die Hergabe von Grundschulden an die finanzierenden öffentlichen und privaten Banken aus. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen daher auch weiterhin ganz erhebliche Herausforderungen für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. 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.

### **ZINSÄNDERUNGSRISIKO UND STEIGENDE BAUKOSTEN**

Ein möglicher veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten vertiefen. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum. Es besteht demnach ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Zusätzliche Darlehensaufnahmen wurden aufgrund der Volatilität der Zinsentwicklung aus diesem Grund frühzeitig vom Vorstand geprüft und mit der notwendigen kaufmännischen Vorsicht zurückhaltend umgesetzt. Angebotsanfragen wurden mit Unterstützung der Finanzierungsberatungsabteilung der NT-Hannover breiter gestreut und unabhängig abgewogen. 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.

### **CHANCEN DURCH STRATEGISCHE STANDARDS**

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potentieller Mieter. Darüber hinaus ist die Leerstandsreduktion 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:

	<b>Ist 2024</b>	<b>Plan 2025</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	5.702,0	5.813,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.743,5	1.720,0
Zinsaufwendungen	520,4	570,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>823,3</b>	<b>565,0</b>

Die Wohnstätten Cuxhaven eG bietet nach wie vor ein gutes Umfeld für den Mietwohnungsbau. Aufgrund des prognostizierten stabilen Mietwohnungsbedarfs ist davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko weiter gering bleiben wird.

Der weitere Leerstandabbau bleibt von zentraler Bedeutung. So wurde die Sanierung des Gründungshauses in der Bauvereinstraße 1 und 2, Cuxhaven, abgeschlossen und insgesamt 17 vollständig energetisch sanierte Wohnungen zur Neuvermietung zur Verfügung gestellt und ab Juni 2024 vollständig vermietet. Weitere Investitionen sind auch in 2025 zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unter anderem durch Heizungsoptimierung, den Einbau von Wärmepumpen und der Dämmung der Gebäudehüllen vorgesehen. Dabei spielen auch unsere beiden Strategiefelder „Bestandspflege garantieren“ und „Klimaneutralität erreichen“ eine zentrale Rolle. Sie stehen für nachhaltige Investitionen in unseren Wohnungsbestand – sei es durch energetische Maßnahmen oder solche zur Steigerung der Wohnqualität. Damit schaffen wir ein Wohnumfeld, das auch in Zukunft attraktiv und bezahlbar bleibt. Durch die detaillierte Prüfung und Neujustierung der Heizungseinstellung konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen um insgesamt 7,5 % gesenkt werden – in einzelnen Fällen sogar um gut 20 %. Zukünftig wird das Thema Nachhaltigkeit vermehrt in den strategischen Fokus rücken – ein CO<sub>2</sub>-Monitoring wird dazu eingerichtet werden. Die nachhaltige Ausrichtung unserer Geschäftsaktivitäten soll insgesamt die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft stärken und die potenziellen Anforderungen des Finanzmarktes gewährleisten. Mit dem von den USA ausgelösten geopolitischen Handelskonflikt, dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt, sind Risiken verbunden, die zu einem sehr hohen Grad von Unsicherheit führen. Dies kann zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen. Trotz dieser Unsicherheiten wird die Genossenschaft auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden zukunftsorientiert fortgeführt.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Cuxhaven, 21.05.2025

Wohnstätten Cuxhaven eG

Arbeiter

Bode

Schneider

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.448,08
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	47.080.799,00		43.621.009,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.170.466,13		1.208.268,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.367,00		1.729,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.672,52		58.394,54
6. Anlagen im Bau	287.817,46	49.061.290,53	1.834.088,91
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>49.062.040,53</b>	<b>47.179.856,40</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.705.159,65		1.526.504,84
2. Andere Vorräte	16.030,12	1.721.189,77	13.304,13
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	11.477,37		11.323,95
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	964,75		890,37
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	74.747,10	87.189,22	64.505,14
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		147.568,26	87.226,54
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.017.987,78</b>	<b>48.883.611,37</b>



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.777,36		179.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.261.498,00		5.162.885,16
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.657,92 €	3.514,72	5.348.790,08	72.750,00 (2.839,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 €	2.190.000,00		2.090.000,00 (100.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 422.566,01	6.722.573,93		6.300.007,92 (118.562,98)
3. Andere Ergebnisrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 200.000,00 €	5.220.000,00	14.132.573,93	5.020.000,00 (100.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	823.283,70		930.744,01
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	723.283,70	-100.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		20.204.647,71	19.655.387,09
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		5.280,78
2. Sonstige Rückstellungen	72.959,64	72.959,64	47.190,41
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.901.877,38		26.884.633,29
2. Erhaltene Anzahlungen	1.898.233,60		1.646.869,36
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	765,81		4,91
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.886,18		600.460,20
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 2.741,97 € - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	45.352,21	30.727.115,18	30.583,58 (0,00)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		13.265,25	13.201,75
<b>Bilanzsumme</b>		<b>51.017.987,78</b>	<b>48.883.611,37</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2024)	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr 2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.011.976,55		6.858.930,61
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	7.012.265,13	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.654,81	73.885,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		142.413,20	143.612,19
4. <b>Gesamtleistung</b>		7.333.333,14	7.076.717,07
5. Sonstige betriebliche Erträge		103.162,96	52.072,07
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.361.692,10	3.182.944,09
7. <b>Rohergebnis</b>		4.074.804,00	3.945.845,05
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	684.086,97		636.138,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 27.610,66 € - davon für Unterstützung: 850,47 €	162.430,35	846.517,32	186.088,88 (58.191,62) (850,47)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.459.895,54	1.346.159,53
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		212.677,72	183.665,44
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		171,00	30,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		520.554,95	434.970,68
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.441,67	22.404,20
14. <b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.028.887,80	1.136.448,09
15. Sonstige Steuern		205.604,10	205.704,08
16. <b>Jahresüberschuss</b>		823.283,70	930.744,01
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		100.000,00	100.000,00
18. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>723.283,70</b>	<b>830.744,01</b>



Dank an die beteiligten Firmen für die Sanierung der Bauvereinstraße 1 und 2 und weiterer Baumaßnahmen



## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

---

### 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 31.12.2024 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**

Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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



(Generalüberholung), wurde 2010/2011 die Restnutzungsdauer pauschal um 20 Jahre erhöht. Bei der VE 100 (Bauvereinstraße 1,2,6,7,8,9, Kleine Hardewiek 1) wurde 2024 die Restnutzungsdauer aufgrund der Modernisierung der Bauvereinstraße 1 und 2 pauschal um 15 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 142.413,20 € 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 1.705.159,65 € (Vorjahr: 1.526.504,84 €) 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 „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Positionen enthalten: 31.064,06 € für Betriebskosten, 22.000,00 € für externe Prüfungskosten, 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses, Rückstellungen für die Steuerbilanz 2023 von insgesamt 2.550,00 € und Rückstellungen für den CO<sub>2</sub>-Anteil Vermieter Gasetagenheizungen 2023 von 2.590,38 €, Rückstellungen für die Steuerbilanz 2024 von insgesamt 2.550,00 € und Rückstellungen für den CO<sub>2</sub>-Anteil Vermieter Gasetagenheizungen 2024 von 4.705,20 €.
6. In den Verbindlichkeiten sind keine aufgelaufenen und rückständigen Zinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. Alle ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.
8. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.
9. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten, die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sowie die Gliederung der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.



**II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden 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:

<b>Mitarbeiter*innen</b>	<b>2024</b>
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	6
Technische Mitarbeiter	3
Geringfügig Beschäftigte	1
Auszubildende	0
<b>Insgesamt</b>	<b>10</b>

5. Mitgliederbewegung:

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Anfangsbestand zum 01.01.2024	3.136	20.671
Zugänge	124	768
Abgänge	106	377
<b>Bestand zum 31.12.2024</b>	<b>3.154</b>	<b>21.062</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 98.612,84 € auf 5.261.498,00 € 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) 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.



Händelstraße 22 – 24



**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 31.12.2024 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.

	2024
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>823.283,70 €</b>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage nach § 40 Abs. 2 der Satzung	100.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>723.283,70 €</b>

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

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>723.283,70 €</b>
4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2024	206.515,41 €
<b>Zuweisung in die anderen Rücklagen</b>	
Zuweisung an freie Rücklagen	155.000,00 €
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	361.768,29 €

Cuxhaven, den 21. Mai 2025

Wohnstätten Cuxhaven eG  
Der Vorstand

Arbeiter

Bode

Schneider

**Entwicklung des Anlagevermögens  
gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1-3 HGB zum 31.12.2024**

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Stand am 01.01.2024 (historisch) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2024 €	Kumuliert zum 01.01.2024 €	des Ge- schäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen €	Abgängen €	Kumuliert zum 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	54.417,32	0,00	0,00	0,00	54.417,32	52.969,24	1.448,08	0,00	0,00	54.417,32	0,00	1.448,08
<b>II. SACHANLAGEN</b>												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.034.792,22	3.246.148,11	224.225,00	1.834.088,91	76.890.804,24	28.413.782,90	1.396.222,34	0,00	0,00	29.810.005,24	47.080.799,00	43.621.009,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.502.850,52	0,00	0,00	0,00	2.502.850,52	1.294.582,39	37.802,00	0,00	0,00	1.332.384,39	1.170.466,13	1.208.268,13
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	92.195,48	362,00	0,00	0,00	92.557,48	1.367,00	1.729,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.618,69	32.339,10	17.913,46	0,00	324.044,33	251.224,14	24.061,12	0,00	17.913,46	257.371,80	66.672,52	58.394,54
6. Anlagen im Bau	1.834.088,91	287.817,46	0,00	-1.834.088,91	287.817,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	287.817,46	1.834.088,91
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>77.229.443,24</b>	<b>3.566.304,67</b>	<b>242.138,46</b>	<b>0,00</b>	<b>80.553.609,45</b>	<b>30.051.784,91</b>	<b>1.458.447,46</b>	<b>0,00</b>	<b>17.913,46</b>	<b>31.492.318,91</b>	<b>49.061.290,53</b>	<b>47.177.658,32</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>												
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>77.284.610,56</b>	<b>3.566.304,67</b>	<b>242.138,46</b>	<b>0,00</b>	<b>80.608.776,77</b>	<b>30.104.754,15</b>	<b>1.458.895,54</b>	<b>0,00</b>	<b>17.913,46</b>	<b>31.546.736,22</b>	<b>49.062.040,53</b>	<b>47.179.856,40</b>



**Verbindlichkeitspiegel  
zum 31.12.2024**

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
			<b>Davon mit einer Restlaufzeit</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.901.877,38 (26.884.633,29)	1.624.519,13 (1.819.974,09)	5.131.870,74 (5.428.006,33)	21.145.487,51 (19.636.652,87)	27.901.877,38 (26.884.633,29)	Grundpfandrechte <sup>*)</sup>
2. Erhaltene Anzahlungen	1.898.233,60 (1.646.869,36)	1.898.233,60 (1.646.869,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	765,81 (4,91)	765,81 (4,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.886,18 (600.460,20)	880.886,18 (600.460,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	45.352,21 (30.583,58)	23.369,60 (9.622,29)	21.982,61 (20.961,29)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>30.727.115,18</b> (29.162.551,34)	<b>4.427.774,32</b> (4.076.930,85)	<b>5.153.853,35</b> (5.448.967,62)	<b>21.145.487,51</b> (19.636.652,87)	<b>27.901.877,38</b> (26.884.633,29)	

Vorjahreszahlen in Klammern ( ).

\*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 8.213.126,37 € (7.992.759,65 €).

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben stets ordnungsgemäß wahrgenommen. Im Rahmen seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat insbesondere die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn bei unternehmerischen Aktivitäten und strategischen Weiterentwicklungen der Genossenschaft sowie bei wesentlichen Entscheidungen gefördert und beratend begleitet.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war 2024 durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend bei allen wesentlichen Belangen der Genossenschaft eingebunden. In vier gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat über die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, laufende Maßnahmen sowie die Personalentwicklung informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat außerdem über die Stand zur strategischen Ausrichtung des unternehmensinternen Klimapfads und den Fortschritt bei den energetischen Modernisierungen unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2024 fand eine weitere Sitzungen des Aufsichtsrates ohne den Vorstand statt. In den Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Darüber hinaus gab es eine Sitzung des Prüfungsausschusses. Die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens wurde darin festgestellt.

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 Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie,
- die Zinsentwicklung,
- die weitere Entwicklung der Gas- und Strompreise,
- die Modernisierung des Gründungshauses.

Zur Vertreterversammlung 2024 endete turnusgemäß die Amtszeit von Frau Sabine Güntzler und Herrn Carsten Dettmann. Frau Sabine Güntzler und Herrn Carsten Dettmann wurden in der Vertreterversammlung 2024 wiedergewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 05.08. bis zum 23.08.2024 (mit Unterbrechungen) durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08.10.2024 durch den Prüfer, Herrn StB Dipl.-Vw. Wehber, erörtert.



Der Aufsichtsrat stellte in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 16.06.2025 fest, dass der Jahresabschluss 2024 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 2025,

- den Jahresabschluss 2024 festzustellen und
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates danken dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Jahr 2024 geleistete hervorragende Arbeit und ihren engagierten Einsatz für die Genossenschaft. Auch gilt ein Dank den Vertreter\*innen für ihr Engagement.

Cuxhaven, den 16.06.2025

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