



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

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



Geschäftsbericht

2025



Wohnstätten Cuxhaven eG
 Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven

Telefon: 04721 74 55 0

E-Mail: info@wohnstaetten-cuxhaven.de
 Internet: www.wohnstaetten-cuxhaven.de

Texte und Inhalt:
 Yana Arbeiter, Oliver Bode, Fred Schneider

Layout und Druck:
 Druckerei Heinrich Wöbber OHG, Cuxhaven

Fotos:
 Wladimir Hoffart, Hartmut Mester, Wohnstätten Cuxhaven eG

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



INHALTSVERZEICHNIS

Die Genossenschaft

Wohnstätten Cuxhaven eG in Zahlen	4
Organe der Genossenschaft	5

Bericht des Vorstandes

1. Grundlagen der Genossenschaft . . .	6
2. Wirtschaftsbericht	7
2.1 Rahmenbedingungen	7
2.2 Geschäftsverlauf	11
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	16
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	19
3. Chancen- und Risikobericht	19
4. Prognosebericht	21

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2025	22
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	24
Anhang für das Geschäftsjahr 2025	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

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

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

	2025	2024
Bilanzsumme	52.936.153,49 €	51.017.987,78 €
Anlagevermögen	50.681.455,30 €	49.062.040,53 €
Umlaufvermögen	2.254.698,19 €	1.955.947,25 €
Eigenkapital	20.646.438,75 €	20.204.647,71 €
Verbindlichkeiten	32.099.247,43 €	30.727.115,18 €
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	7.333.518,06 €	7.012.265,13 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.748.123,89 €	3.361.692,10 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.568.328,28 €	1.459.895,54 €
Zinsaufwendungen	614.735,52 €	520.554,95 €
Jahresüberschuss	584.003,25 €	823.283,70 €
Bilanzgewinn	524.003,25 €	723.283,70 €
Anzahl der Gebäude	272	272
Anzahl der Mieteinheiten	1.782	1.783
Summe der Wohn-/Nutzfläche m ²	90.227,05	90.136,71
Anzahl der Mitglieder	3.141	3.154
Anzahl der Geschäftsanteile	21.019	21.062
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	Mohr	Hartwig †
2	Blößl	Maik		Meyer	Stephan
3	Breyer	Marina	29	Müller	Max
4	Broschei	Kathrin	30	Müller	Stephanie
5	Ebs	Britta	31	Neufeldt	Andrea
6	Eitzen	Hans-Wilhelm	32	Ossenforth	Udo
7	Ferreira Pajaro	Manuel	33	Ottow	Hans-Jürgen
8	Ferreira Pajaro	Marcos	34	Peycke	Katrin
9	Fischer	Oliver	35	Pries	Bettina
10	Foyer	Andreas	36	Rehse	Heinz
11	Fremgen	René (Austritt)	37	Rust	Petra
	Neuroth	Wilfried	38	Santjer	André
12	Fritzsche	Jutta	39	Schätzke	Barbara
13	Gaedke	Anja	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	Jebe	Rolf	49	Thees	Thomas
23	Klinger	Filiz	50	Thode	Karl-Heinz
24	Körner	Susanne	51	Wegele	Solveigh
25	Krause	Markus	52	Witthohn	Günter
26	Kubeck	Andreas	53	Zerulla	Peter
27	Lok	Bettina			

b) Mitglieder des Aufsichtsrates

Kröncke, Matthias (Vorsitzender)
 Dettmann, Carsten (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)
 Fischer, Jens
 Garms, Gerrit
 Großhoff, Anja
 Güntzler, Sabine

c) Mitglieder des Vorstandes

Arbeiter, Yana (hauptamtlich)
 Bode, Oliver (nebenamtlich)
 Schneider, Fred (nebenamtlich)

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Wohnstätten Cuxhaven eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 27474 Cuxhaven, Abendrothstraße 9a. Gegründet wurde die Genossenschaft am 02. April 1908. Der Zweck ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine nachhaltige, sichere und soziale Wohnungsverorgung und -bewirtschaftung der eigenen Bestände in nahezu allen Stadtteilen Cuxhavens.

Vor dem Hintergrund des Baualters des Wohnungsbestands – überwiegend errichtet in den Jahren 1926 bis 1965 – sowie angesichts weiter steigender Energiekosten und veränderter Anforderungen in den Bereichen Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit bleibt die regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsgebäude ein wesentlicher Bestandteil der unternehmerischen Tätigkeit.

Der Wohnungsbestand wird ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft pflegen. Unsere Genossenschaft verfügt wie im Vorjahr über folgende Mieteinheiten:

Mieteinheiten	2025
Wohnungen	1452
Gewerbliche Mieteinheiten	35
Garagen	135
Heizzentrale	1
Geräteraum	1
Pkw-Stellplätze	158
GESAMT	1782

2025
Wohn- und Nutzfläche:
90.227,05 m²

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich auf insgesamt 90.227,05 m² geändert (Vorjahr: 90.136,71 m²). Die Veränderung ist überwiegend auf die sich durch Wohnungssanierungen ergebenden Wohnflächenveränderungen zurückzuführen. Die größte Abweichung ergibt sich durch die Digitalisierung der Grundrisse für die Abendrothstraße 11 und die Westpreußenstraße 9.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

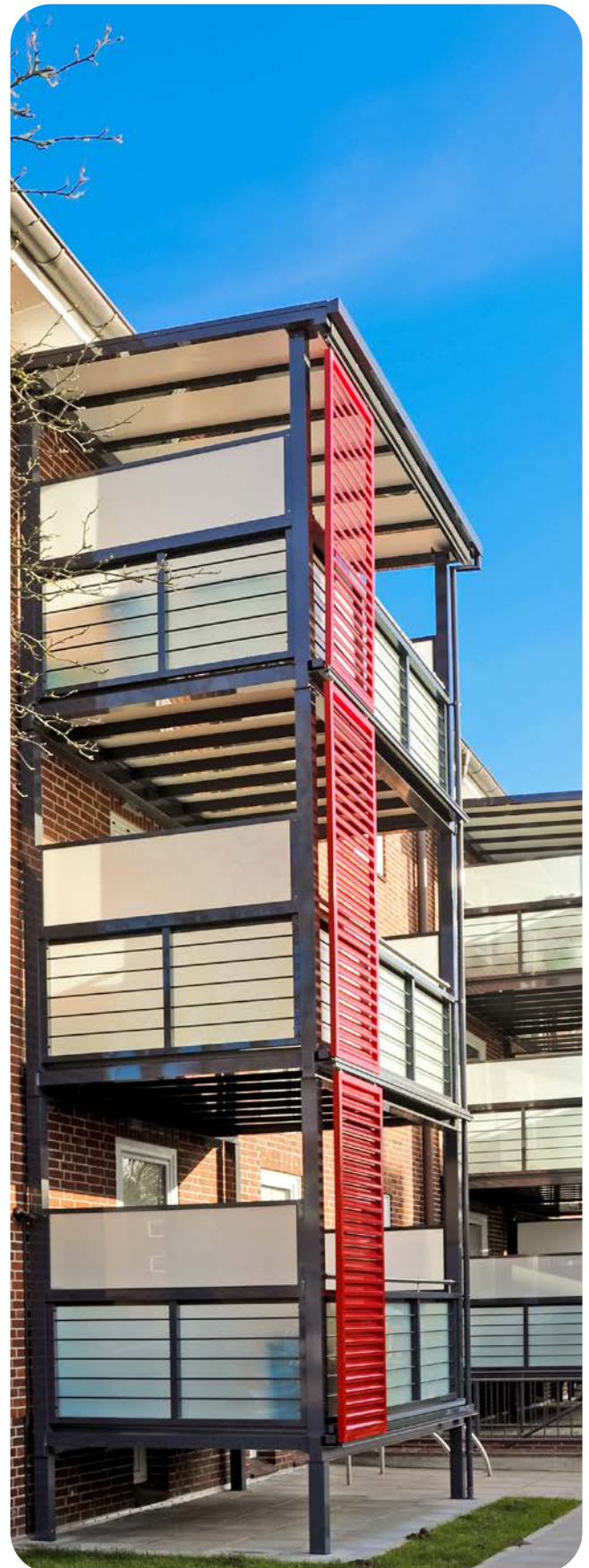
Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragener Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab.

So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %)



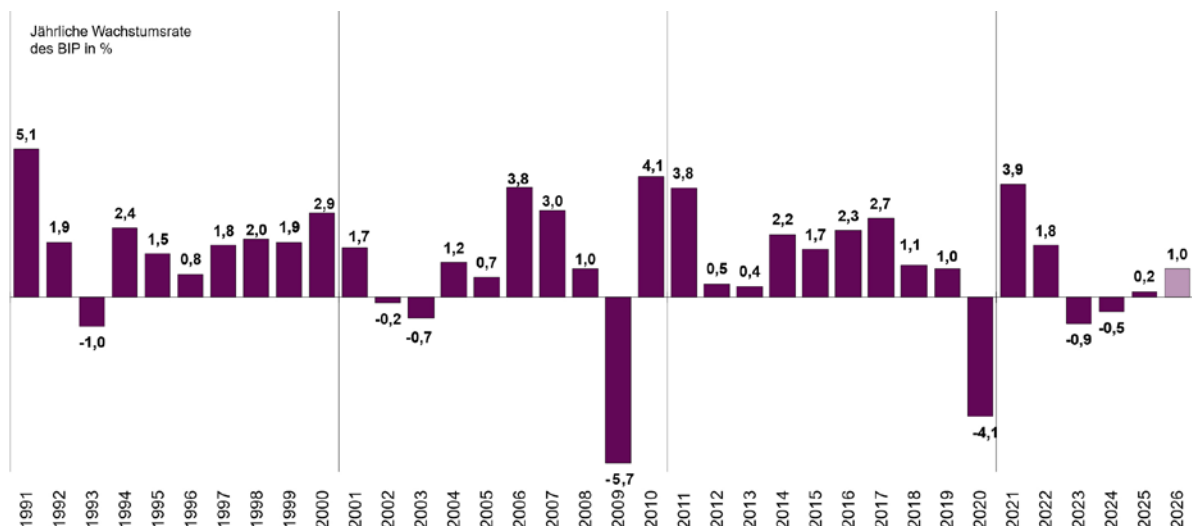
und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

2025:
BIP-Wachstum
von
0,2 %

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten
Bruttoinlandsprodukts 1991 – 2026



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW - Schrader - 13.01.2026

1

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentli-

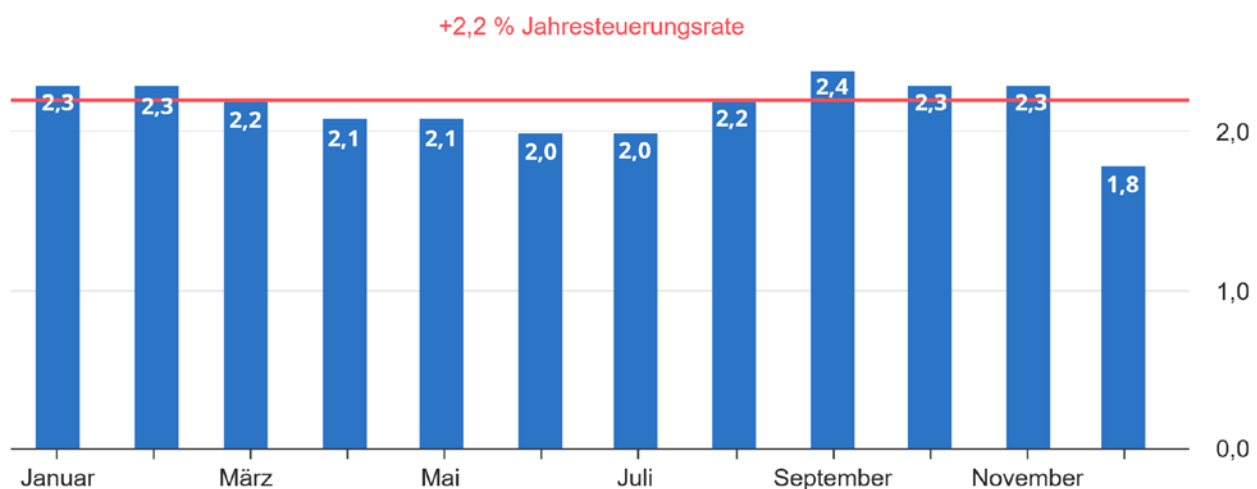
chen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW - Schröder - 16.01.2025

6

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 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich

die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % 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 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten.

**Erhöhung der
Preise für
Heizanlagen um**

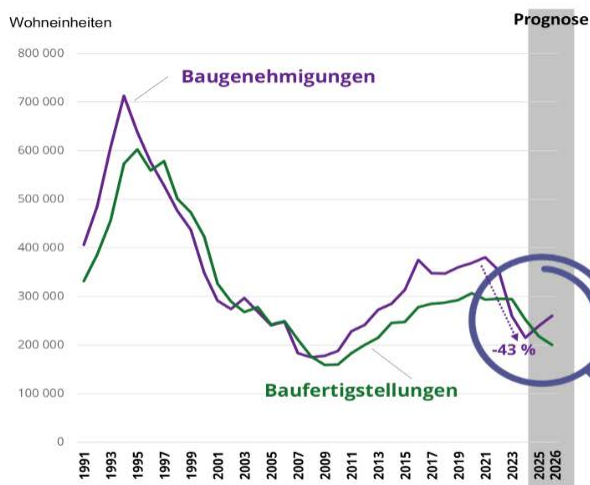
4,4 %

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Prognose Bautätigkeit 2025 / 2026

Fertigstellungen noch auf Talfahrt,
Zunahme bei Baugenehmigungen



Prognose: 2025/26 rund **128.000 fertiggestellte Wohnungen** weniger als 2023/24

Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis November 2025, eigene Schätzung, 2025-2026

© GdW-Schrader - 19.01.2026

10

(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 auch weiterhin mit Augenmaß und Weitblick. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind dabei zudem Grundpfeiler unserer Entscheidungen. Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich positiv dar:

	Ist 2025 T€	Plan 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.843,9	5.813,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.811,0	1.720,0
Zinsaufwendungen	614,7	570,0
Jahresüberschuss	584,0	565,0

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 321,3 T€ (+ 4,6 %) gesteigert werden.

Nutzungsgebühren, Fluktuation und Mieterstruktur

Die Genossenschaft profitiert von einer vermietetfreundlichen Marktlage, so dass im Berichtsjahr insgesamt 120 Mitgliedern (Vorjahr: 132 Mitglieder) eine Genossenschaftswohnung überlassen wurde. Dem standen im abgelaufenen Jahr 118 Wohnungskündigungen entgegen, so dass sich eine durchschnittliche Fluktuationsquote von 8,1 % (Vorjahr: 7,6 %) ergibt. Diese Kennziffer zeigt, dass sich die Mitglieder gut versorgt fühlen. Die häufigsten Kündigungsgründe sind 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 3.141 (Vorjahr 3.154). Die Mitglieder verfügen über insgesamt 21.019 Anteile (Vorjahr 21.062). 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: 62 Kündigungen (Vorjahr: 59), 11 Übertragungen (Vorjahr: 12), 55 Todesfälle (Vorjahr: 37), 1 Ausschluss (Vorjahr: 1).

Nutzungsgebühren

Die reinen Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich nochmals um 141,9 T€ (Vorjahr: 98,4 T€). Mieterhöhungen erfolgten zum einen bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen und zum anderen durch eine generelle Mieterhöhung im Bestand. 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.

Durch die Sollmietenerhöhung stieg die durchschnittlich monatlich erzielbare Nettokaltmiete pro Quadratmeter Nutzfläche auf 5,40 €/m² Wohnfläche und liegt damit trotz der Erhöhungen weiter auf einem niedrigen Niveau (Vorjahr: 5,27 €/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 Erlösschmälerung wegen Leerstand lag im Berichtsjahr 2025 wie im Vorjahr bei 3,7 %. Per 31.12.2025 waren 67 Wohnungen modernisierungsbedingt nicht vermietet. Die Leerstandsquote der Genossenschaft lag zum Stichtag somit bei 4,6 % (Vorjahr: 71 Wohnungen / 4,9 % des Wohnungsbestandes).

3,7 %**Erlösschmälerung****Betriebs- und Heizkostenmanagement**

Unsere Mitglieder blieben auch 2025 von gestiegenen Gas- oder Strompreisen durch unsere langfristig günstigen Rahmenvereinbarungen verschont. Die Konditionen waren ausgesprochen gut, unter den heutigen Voraussetzungen wohl einmalig: So lag der niedrige sogenannte Arbeitspreis für Erdgas im Berichtsjahr bei 1,99 ct/kWh. Entgegen dem allgemeinen Trend blieben die Heizkosten nahezu auf dem gleichen Niveau bzw. sanken teilweise sogar. Aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung konnten die historisch niedrigen Konditionen in den 2025 neu abgeschlossenen Rahmenverträgen nicht gehalten werden, so dass für 2026 eine Steigerung auf 4,59 ct/kWh erfolgen wird. Der Arbeitspreis ist trotz allem noch als günstig zu bezeichnen; zumal mit weiteren Steigerungen gerechnet werden muss.

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 Ende 2025 vollständig übergegangen ist.

Personal

Neben den drei Vorstandsmitgliedern (1 Hauptamtliche / 2 Nebenamtliche) waren stichtagsbezogen insgesamt 11 Mitarbeiter*Innen beschäftigt: 8 Personen in Vollzeit, 2 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. Durch umfangreiche Instandhaltung und Modernisierung wurde dem Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zukunftsfähig zu gestalten, hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die Zufriedenheit der Mieter zu erhöhen, Rechnung getragen. Im Berichtsjahr 2025 blieben die Investitionen weiter auf einem hohen Niveau.

Diese gestalteten sich wie folgt:

Gesamtinvestitionen in 2025

5.274.003,72 €

Modernisierungsmaßnahmen

3.381.982,49 €

Instandhaltungsmaßnahmen

1.811.003,06 €

Anlagen im Bau

81.018,17 €

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 36 Wohnungen vollumfänglich modernisiert und 14 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 Sanierung unserer Bestände ist eine der wichtigsten Aufgaben in den kommenden Jahren und gleichzeitig auch die größte Herausforderung bei den gestiegenen Baupreisen. Die kontinuierlichen Planungen zur Werterhaltung und zur Modernisierung des Bestandes werden trotz allem konsequent fortgesetzt.

Zu den im Berichtsjahr ausgeführten Arbeiten gehörten insbesondere:

- die Sanierung der Sudetenlandstraße 13 und 13a:
mit Einbau einer Gasbrennwertheizung mit Luft-Wärmepumpe, Vernadelung des Verblendmauerwerks und Holschichtverfüllung, umfangreicher Erneuerung Elektroinstallationsarbeiten, Installation einer PV-Anlage, Schaffung der Glasfaserinfrastruktur, Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Kellerfenster sowie Fenstererneuerung,
- die umfassende Erneuerung der Hauseingänge im Süderwisch 3 und 5,
- Abschluss der umfangreichen Sanierungsarbeiten am Gebäude Westpreußenstraße 9 mit Treppenhaus, Dachboden und Eingangs-Erneuerung sowie die Modernisierung von vier Wohnungen,
- die Sanierung der Treppenhäuser Händelstraße 19 und 33 mit vollständiger Erneuerung der Wohnungs- und Hauseingangstüren sowie Beleuchtung,
- die Herstellung einer Fahrradgarage am Garagenhof in der Freiherr-vom-Stein-Straße,
- die Erneuerung der Regenwasserleitung in der Brucknerstraße 13 und 15
- die Erneuerung der Wegbeleuchtung im Westerwischweg 83, 83a, 83b.

Sudetenlandstraße 13, 13a

Sanierung des Gebäudes mit Errichtung einer Hybrid-Heizung (Gasbrennwertheizung mit Luft-Wärmepumpe) sowie Dach- und Fassadensanierung

Kosten: 920.000,00 €

**Quartier Süderwisch**

Hauseingänge
Süderwisch 3 und 5

Kosten: 106.000,00 €

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Jahresüberschuss 2024			823,3
Umsatzerlöse	7.333,5	7.012,3	321,3
Bestandsveränderung bei unfertigen Leistungen	301,4	178,7	122,8
Andere aktivierte Eigenleistung	139,6	142,4	-2,8
Sonstige Erträge	57,4	103,2	-45,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.748,1	3.361,7	386,4
Rohergebnis	4.083,8	4.074,8	9,0
Personalaufwand	882,3	846,5	35,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.568,3	1.459,9	108,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	204,0	212,7	-8,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	614,7	520,4	94,3
Ertragssteuern und Grundsteuern	230,5	212,0	18,4
Jahresüberschuss 2025			584,0

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich nochmals gegenüber dem Vorjahr um 321,3 T€ (4,6 %). Die Verbesserung resultiert aus der weiter maßvollen Anpassung der Nettokaltmieten im Rahmen der Neuvermietung. Andere aktivierte Eigenleistungen tragen mit 139,6 T€ zum Ergebnis bei. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 57,4 T€ sind insbesondere Erstattungen aus Versicherungsschäden, Eintrittsgelder und Auflösungen von Rückstellungen.

Den gestiegenen Erträgen stehen rund 3.269,4 T€ Aufwendungen für Verwaltung, Abschreibung auf das Sachanlagevermögen, Zins- und Personalaufwendungen gegenüber. Die ergebniswirksamen Aufwendungen für Instandhaltung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 67,5 T€ erhöht.

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

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Vermögensstruktur			
Anlagevermögen			
- Immaterielle Anlagegüter u. Sachanlagen	50.680,7	49.061,3	1.619,4
- Finanzanlagen	0,8	0,8	0,0
Umlaufvermögen			
- lang- und mittelfristig	0,0	0,0	0,0
- kurzfristig	2.254,7	1.955,9	298,8
Gesamtvermögen	52.936,2	51.018,0	1.918,2
Kapitalstruktur			
Eigenkapital	20.646,4	20.204,6	441,8
Rückstellungen			
- lang- und mittelfristig	7,5	7,5	0,0
- kurzfristig	166,3	65,5	100,8
Verbindlichkeiten			
- lang- und mittelfristig	26.933,7	26.299,3	634,3
- kurzfristig	5.165,6	4.427,8	737,8
Rechnungsabgrenzungsposten	16,7	13,3	3,4
Gesamtkapital	52.936,2	51.018,0	1.918,2

Das Anlagevermögen beträgt 95,7 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Der Anstieg des Anlagevermögens um 1.619,4 T€ auf 50.680,7 T€ resultiert im Wesentlichen aus Investitionen im Rahmen der Modernisierungstätigkeit. Die Eigenkapitalquote liegt wie bei 39 % (Vorjahr: 39,6 %). Das Eigenkapital nahm um 441,8 T€ zu. Die Bilanzsumme stieg um 3,8 % auf 52.936,2 T€. Es entfallen 584,0 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende in Höhe von 210,5 T€ für das Vorjahr. Das Geschäftsguthaben beträgt 5.413,1 T€ (Vorjahr: 5.348,8 T€). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



Dach des Gründungshauses 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 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 94,9 T€ (Vorjahr: 147,6 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	2025 T€	2024 T€
Finanzmittelbestand zum 1.1.	147,6	
Cashflow nach DVFA/SG	2.152,3	2.283,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.800,7	3.163,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.320,0	-3.324,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	466,6	221,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	94,9	147,6

Die Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 614,7 T€ (Vorjahr: 520,4 T€). Die Fremdkapitalzinsen bewegten sich zwischen 0,95 % und 3,87 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug 1,94 % (2024: 1,75 %). Die Veränderungen an den Finanzmärkten führen zu höheren Zinsbelastungen.

2025 wurden insgesamt zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Darlehen mit einer Gesamt-Valuta von 2.000,00 T€ aufgenommen. Die Tilgungsleistung lag bei 1.326,5 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:

	2025	2024
Eigenkapitalquote	39,00%	39,60%
Eigenkapitalrentabilität	2,8%	4,1%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,40 €	5,27 €
Erlösschmälerung	3,7%	3,7%
Fluktuationsquote	8,1%	7,6%
Leerstandsquote zum Stichtag	4,6%	4,9%
Durchschnittliche Modernisierungs- und Instandhaltungskosten	58,45 €	76,41 €

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 umfasste. 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. Bestandsgefährdende Risiken 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:

GESTIEGENE BAUKOSTEN

Zu den wesentlichen Risiken zählen weiterhin die deutlich gestiegenen Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. Preissteigerungen bei Baumaterialien, Energie und Dienstleistungen erschweren die wirtschaftliche Umsetzung geplanter Investitionsmaßnahmen und können zu zeitlichen Verschiebungen oder Anpassungen bei Bau- und Sanierungsprojekten führen.

ZINSENTWICKLUNG

Die anhaltend hohen Zinsen an den Kapitalmärkten wirken sich belastend auf die Finanzierung neuer Investitionen aus. Insbesondere langfristige Darlehensaufnahmen führen zu steigenden Finanzierungskosten und können die Ertragslage zukünftiger Projekte beeinträchtigen. Zudem erhöhen sich die Anforderungen an eine vorausschauende Liquiditäts- und Finanzplanung.

GEOPOLITISCHE ENTWICKLUNGEN

Risiken bestehen darüber hinaus in der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie in geopolitischen Unsicherheiten. Internationale Krisen, Energiepreissteigerungen und wirtschaftliche Abschwächungen können negative Auswirkungen auf das Investitionsklima, das Nachfrageverhalten sowie die allgemeine wirtschaftliche Stabilität haben.

Gleichzeitig ergeben sich für die Genossenschaft auch Chancen aus den aktuellen Marktbedingungen:

STABILER WOHNUNGSMARKT

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 Hafenbereich und auch die mögliche Erweiterung des Bundeswehrstandorts lassen einen gewissen Zuzug erwarten.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN

Durch gezielte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann die Attraktivität des Wohnungsbestandes nachhaltig gesteigert und der Leerstand weiter reduziert werden. Gleichzeitig eröffnen Investitionen in energetische Maßnahmen langfristig Chancen zur Senkung von Energieverbräuchen und Betriebskosten sowie zur Erreichung klimapolitischer Ziele.

STRATEGISCHE STANDARDS

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus ist die Leerstands-Reduktion 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 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.843,9	6.016,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.811,0	1.750,0
Zinsaufwendungen	614,7	650,0
Jahresüberschuss	584,0	506,0

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch im Geschäftsjahr 2025 für die Wohnstätten Cuxhaven eG herausfordernd. Insbesondere die weiterhin hohen Bau- und Instandhaltungskosten, steigende Finanzierungszinsen sowie anhaltende Unsicherheiten infolge geopolitischer Entwicklungen beeinflussen die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft erheblich. Die Auswirkungen internationaler Krisen, volatiler Energiepreise und gestörter Lieferketten wirken sich belastend auf Investitionsentscheidungen und die allgemeine Kostenentwicklung aus.

Für unsere Wohnungsgenossenschaft steht daher auch im kommenden Geschäftsjahr eine wirtschaftlich stabile und zugleich nachhaltige Unternehmensführung im Mittelpunkt. Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen werden stets sorgfältig geprüft und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit priorisiert. Der deutliche Anstieg der Baukosten erschwert insbesondere die wirtschaftliche Umsetzung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen. Ein wesentlicher Schwerpunkt bleibt der Abbau von Leerständen. Durch gezielte Investitionen in die Attraktivität des Wohnungsbestandes, eine bedarfsgerechte Vermietungsstrategie sowie die kontinuierliche Verbesserung der Wohnqualität soll die Vermietungssituation nachhaltig stabilisiert werden. Gleichzeitig wird den demografischen und regionalen Entwicklungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten führt zu erhöhten Belastungen bei der Finanzierung geplanter Maßnahmen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Genossenschaft eine vorsichtige Finanzierungs- und Liquiditätspolitik, um langfristig wirtschaftliche Stabilität und Handlungssicherheit zu gewährleisten.

Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen geht der Vorstand derzeit davon aus, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2026 ihre wirtschaftliche Stabilität sichern kann. Grundlage hierfür sind eine solide Vermögens- und Finanzstruktur, eine verantwortungsbewusste Unternehmenssteuerung sowie die kontinuierliche Anpassung an sich verändernde Marktbedingungen. Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Ein herzlicher Dank gilt allen Mitarbeitenden für ihren engagierten und erfolgreichen Einsatz zum Wohle unserer Wohnungsgenossenschaft. Mit großem Verantwortungsbewusstsein, Einsatzbereitschaft und Teamgeist haben Sie maßgeblich dazu beigetragen, gemeinsame Ziele zu erreichen und die positive Entwicklung unserer Genossenschaft voranzubringen.

Cuxhaven, 21.05.2026 · Wohnstätten Cuxhaven eG

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		2.824,40	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	48.891.343,83		47.080.799,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.198.915,65		1.170.466,13
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.005,00		1.367,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.429,83		66.672,52
6. Anlagen im Bau	81.018,17	50.677.880,90	287.817,46
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		50.681.455,30	49.062.040,53
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.006.573,47		1.705.159,65
2. Andere Vorräte	24.647,07	2.031.220,54	16.030,12
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.495,10		11.477,37
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.013,31		964,75
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	105.079,75	128.588,16	74.747,10
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		94.889,49	147.568,26
Bilanzsumme		52.936.153,49	51.017.987,78

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passivseite	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	158.250,00		83.777,36
2. der verbleibenden Mitglieder	5.249.823,28		5.261.498,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen - Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.549,72 €	5.020,00	5.413.093,28	3.514,72 (2.657,92)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 60.000,00 €	2.250.000,00		2.190.000,00 (100.000,00)
2. Bauerneneruerungsrücklage - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 361.768,29	7.084.342,22		6.722.573,93 (422.566,01)
3. Andere Ergebnismrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 155.000,00 €	5.375.000,00	14.709.342,22	5.220.000,00 (200.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	584.003,25		823.283,70
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	60.000,00	524.003,25	100.000,00
Eigenkapital insgesamt		20.646.438,75	20.404.647,71
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	173.753,96	173.753,96	72.959,64
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.052.917,21		27.901.877,38
2. Erhaltene Anzahlungen	2.094.891,34		1.898.233,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.000,21		765,81
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	919.064,38		880.886,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 0,00 € - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	31.374,29	32.099.247,43	45.352,21 (2.741,97) (0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		16.713,35	13.265,25
Bilanzsumme		52.936.153,49	51.017.987,78

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.2025)	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.332.827,58		7.011.976,55
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58		288,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	401,90	7.333.518,06	
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		301.413,82	178.654,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		139.627,87	142.413,20
4. Gesamtleistung		7.774.559,75	7.333.333,14
5. Sonstige betriebliche Erträge		57.385,06	103.162,96
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.748.123,89	3.361.692,10
7. Rohergebnis		4.083.820,92	4.074.804,00
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	700.824,61		684.086,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung: 34.092,15 € - davon für Unterstützung: 850,47 €	181.458,57	882.283,18	162.430,35 (27.610,66) (850,47)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.568.328,28	1.459.895,54
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		204.041,41	212.677,72
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,00	171,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		614.735,52	520.554,95
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		18.311,73	6.441,67
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		796.150,80	1.028.887,80
15. Sonstige Steuern		212.147,55	205.604,10
16. Jahresüberschuss		584.003,25	823.283,70
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		60.000,00	100.000,00
18. Bilanzgewinn		524.003,25	723.283,70



Blick in die Brucknerstraße



Blick in die Brahmstraße / Beethovenallee

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 31.12.2025 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. 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 139.627,87 € 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 2.006.573,47 € (Vorjahr: 1.705.159,65 €) 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: 129.062,56 € für Betriebskosten, 24.000,00 € für externe Prüfungskosten, 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses, Rückstellungen für die Steuerbilanz 2025 von insgesamt 2.600,00 € und Rückstellungen für den CO₂-Anteil Vermieter Gasetagenheizungen 5.886,20 €.
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:

Mitarbeiter*innen	2025
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	7
Technische Mitarbeiter*innen	3
Geringfügig Beschäftigte	1
Auszubildende	0
Insgesamt	11

5. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand zum 01.01.2025	3.154	21.062
Zugänge	114	676
Abgänge	127	719
Bestand zum 31.12.2025	3.141	21.019

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 11.674,72 € auf 5.249.823,28 € reduziert.

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)
Fischer, Jens
Garms, Gerrit
Graßhoff, Anja
Güntzler, Sabine
8. Der Vorstand setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:
Arbeiter, Yana (hauptamtlich)
Bode, Oliver (nebenamtlich)
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 31.12.2025 berücksichtigten, durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnismittelrücklage in Höhe von 60.000,00 € zu und stellt den Jahresabschluss fest.

	2025
Jahresüberschuss	584.003,25 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage nach § 40 Abs. 2 der Satzung	60.000,00 €
Bilanzgewinn	524.003,25 €

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

Bilanzgewinn	524.003,25 €
4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2025	210.459,92 €
Zuweisung in die anderen Rücklagen	313.543,33 €
Zuweisung an freie Rücklagen	95.000,00 €
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	218.543,33 €

Cuxhaven, den 21. Mai 2026

Wohnstätten Cuxhaven eG
Der Vorstand

Arbeiter

Bode

Schneider

Entwicklung des Anlagevermögens
gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1-3 HGB zum 31.12.2025

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Stand am 01.01.2025 (historisch) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2025 €	Kumuliert zum 01.01.2025 €	des Ge- schäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen €	Abgängen €	Kumuliert zum 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2025 €	Stand am 31.12.2024 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	54.417,32	4.236,40	0,00	0,00	58.653,72	54.417,32	1.412,00	0,00	0,00	55.829,32	2.824,40	0,00
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.890.804,24	3.159.038,41	132.215,90	287.817,46	80.205.444,21	29.810.005,24	1.504.095,14	0,00	0,00	31.314.100,38	48.891.343,83	47.080.799,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.502.850,52	67.342,52	0,00	0,00	2.570.193,04	1.332.384,39	38.893,00	0,00	0,00	1.371.277,39	1.198.915,65	1.170.466,13
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	92.557,48	362,00	0,00	0,00	92.919,48	1.005,00	1.367,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.044,33	8.323,45	4.196,31	0,00	328.171,47	257.371,80	23.566,14	0,00	4.196,31	276.741,63	51.429,83	66.672,52
6. Anlagen im Bau	287.817,46	81.018,17	0,00	-287.817,46	81.018,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.018,17	287.817,46
Sachanlagen insgesamt	80.553.609,45	3.315.722,55	136.412,21	0,00	83.732.919,79	31.492.318,91	1.566.916,28	0,00	4.196,31	33.055.038,88	50.677.880,90	49.061.290,53
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	80.608.776,77	3.319.958,95	136.412,21	0,00	83.792.323,51	31.546.736,23	1.568.328,28	0,00	4.196,31	33.110.868,19	50.681.455,30	49.062.040,53

**Verbindlichkeitspiegel
zum 31.12.2025**

[illegible]

Vorjahreszahlen in Klammern ().

*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 7.816.921,14 € (8.213.126,37 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 2025 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 den Stand zur strategischen Ausrichtung des unternehmensinternen Klimapfads, die Zinssituation und den Fortschritt bei den energetischen Modernisierungen unterrichtet. Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden. Der Aufsichtsrat wurde entsprechend in Kenntnis gesetzt. Die wirtschaftlich sehr starke und nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft konnte so auch im Jahr 2025 erfolgreich fortgesetzt und ausgebaut werden. In den Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst.

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 und Instandhaltung des Bestandes.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden weiter zwei alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus kam der Prüfungsausschuss zu drei Sitzung zusammen. Die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens wurde darin festgestellt.

Zur Vertreterversammlung 2025 endete turnusgemäß die Amtszeit von Herrn Jens Fischer. Herr Werner Struhs ist leider verstorben, so dass sein Amt neu zu besetzen war. Herr Jens Fischer wurde in der Vertreterversammlung 2025 wiedergewählt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Gerrit Garms gewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 01.08. bis zum 15.08.2025 (mit Unterbrechungen) durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 03.09.2025 durch den Prüfer, Herrn StB Dipl.-Vw. Wehber, erörtert.

Der Aufsichtsrat stellte in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 17.06.2026 fest, dass der Jahresabschluss 2025 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 2026,

- den Jahresabschluss 2025 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 2025 geleistete hervorragende Arbeit und ihren engagierten Einsatz für die Genossenschaft. Auch gilt ein Dank den Vertreter*innen für ihr Engagement.

Cuxhaven, den 17.06.2026

Der Aufsichtsrat

Matthias Kröncke
(Aufsichtsratsvorsitzender)



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



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

Wohnstätten Cuxhaven eG
Abendrothstraße 9a, 27474 Cuxhaven