

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG  
- gegründet am 02. April 1908 -

Abendrothstraße 9a  
27474 Cuxhaven

Telefon: (04721) 7455-0

Telefax: (04721) 7455-55

E-Mail: [info@wohnstaetten-cuxhaven.de](mailto:info@wohnstaetten-cuxhaven.de)

Internet: [www.wohnstaetten-cuxhaven.de](http://www.wohnstaetten-cuxhaven.de)

Die Genossenschaft gehört dem  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e.V.,  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover, an

Genossenschaftsregister Nr. 110001  
beim Amtsgericht Tostedt

**Geschäftsbericht**

für das Wirtschaftsjahr 2017 (01.01. - 31.12.)

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Organe der Genossenschaft .....	2
Die Genossenschaft auf einen Blick .....	3
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2017 / 2018 .....	4
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDES</b>	
<b>1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf .....</b>	<b>8</b>
1.1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft .....	8
1.2. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung .....	14
1.3. Mitgliederbewegung .....	18
1.4. Baubetreuung .....	19
1.5. Vertreterversammlung .....	20
<b>2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft .....</b>	<b>21</b>
2.1. Vermögenslage .....	21
2.2. Finanzlage .....	23
2.3. Ertragslage .....	24
<b>3. Nachtragsbericht .....</b>	<b>28</b>
<b>4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....</b>	<b>28</b>
<b>JAHRESABSCHLUSS</b>	
1. Bilanz zum 31.12.2017 .....	30
2. Gewinn und Verlustrechnung 2017 .....	31
<b>ANHANG</b>	
1. Allgemeine Angaben .....	32
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	32
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	34
4. Sonstige Angaben .....	35
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns .....	36
6. Entwicklung des Anlagevermögens .....	37
7. Verbindlichkeitspiegel .....	38
<b>ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2017</b>	
1. Bilanz-Aktivseite .....	39
2. Bilanz-Passivseite .....	44
3. Gewinn- und Verlustrechnung .....	48
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES .....</b>	<b>53</b>
<b>BESTANDSÜBERSICHT "Wohnungen und gewerbliche Objekte" .....</b>	<b>55</b>

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### a) Mitglieder der Vertreterversammlung 2016 bis 2021 (Stand 31.12.2017)

Lfd.- Nr.	Name, Vorname	Lfd. Nr.	Name, Vorname
1	Auschrath, Jürgen	28	Krause, Markus
2	Bode, Oliver	29	Kretschmann, Inge
3	Breyer, Marina	30	Kubeck, Andreas
4	Broschei, Kathrin	31	Lok, Bettina
5	Dettmann, Carsten	32	Lütt-Fremgen, Stephanie
6	Ferreira Pajaro, Manuel	33	Modersitzki, Helmut
7	Ferreira Pajaro, Marcos	34	Neufeldt, Andrea
8	Fischer, Jens	35	Ottow, Hans-Jürgen
9	Foyer, Andreas	36	Peycke, Katrin
10	Fremgen, René	37	Pries, Bettina
11	Fritzsche, Jutta	38	Rehse, Heinz
12	Frost, Martina	39	Rust, Petra
13	Gaedke, Anja	40	Sassen, Britta
14	Garms, Gerrit	41	Schlichting, Rüdiger
15	Gohlke, Angelika	42	Sehlmeyer, Rolf
16	Güntzler, Sabine	43	Struhs, Markus
17	Hagedorn, Werner	44	Thees, Thomas
18	Hassel von, Britta	45	Thode, Karl-Heinz
19	Hassel von, Stephan	46	Umland, Horst
20	Hauhut, Jürgen	47	Wegele, Solveigh
21	Hey, Jutta	48	Wernitsch, Uwe
22	Issendorf, Hans-Heinrich	49	Wierck, Günter
23	Jaskulski, Reiner	50	Wilckens, Peter
24	Jebe, Rolf	51	Witthohn, Günter
25	Klinger, Filiz	52	Wolters, Michael
26	Kolster, Rolf	53	Zerulla, Peter
27	Körner, Susanne	54	Zwanzig, Christiane

### b) Mitglieder des Aufsichtsrates

Kröncke, Matthias (Vorsitzender)  
Bartsch, Jörg (stellv. Vorsitzender, Schriftführer)  
Graßhoff, Anja (Prüfungsausschuss)  
Kohl, Hans-Georg (Prüfungsausschuss)  
Oberrauner, Helmut (stellv. Schriftführer)  
Struhs, Werner (Prüfungsausschuss)

### c) Mitglieder des Vorstandes

Garms, Jürgen (hauptamtlich)  
Fehring, Jürgen (nebenamtlich)  
Schneider, Fred (nebenamtlich)

**DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK**

		2017	2016
Bilanzsumme .....	€	43.540.239,57	42.242.095,43
Anlagevermögen .....	€	41.811.380,63	40.200.465,71
Umlaufvermögen .....	€	1.728.858,94	2.041.629,72
Eigenkapital .....	€	16.128.042,35	15.378.060,05
davon			
- Geschäftsguthaben der Mitglieder .....	€	4.616.207,69	4.338.432,29
Verbindlichkeiten .....	€	27.357.267,40	26.822.100,18
davon			
- langfristige Verbindlichkeiten .....	€	22.870.125,27	23.279.239,26
Umsatzerlöse .....	€	6.236.015,20	6.215.900,03
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung .....	€	3.175.000,38	2.917.582,39
davon			
- Instandhaltungskosten .....	€	1.819.390,81	1.459.415,10
Abschreibungen auf Sachanlagen .....	€	1.023.622,40	953.653,80
Zinsaufwendungen .....	€	534.477,46	612.225,42
Jahresüberschuss .....	€	630.407,18	888.363,16
Bilanzgewinn .....	€	560.407,18	788.363,16
Anzahl der Gebäude .....		272	265
Anzahl der Mieteinheiten .....		1.780	1.763
Summe der Wohn-/Nutzfläche .....	m <sup>2</sup>	89.764,93	89.186,53
Anzahl der Mitglieder .....		3.211	3.209
Anzahl der Geschäftsanteile .....		18.127	17.040
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

## WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2017 / 2018

### Deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 dank einer starken Binnennachfrage und einem weiter gut laufendem Export durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 %, zumal das Jahr 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr.

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit + 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt + 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden EUR entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun.

Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 392 Mrd. Euro gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere

infolge des knappen Grundstücksangebotes und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/ Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator.

Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch, insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend 2018 fortsetzen wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

### **2017 weniger Baugenehmigungen**

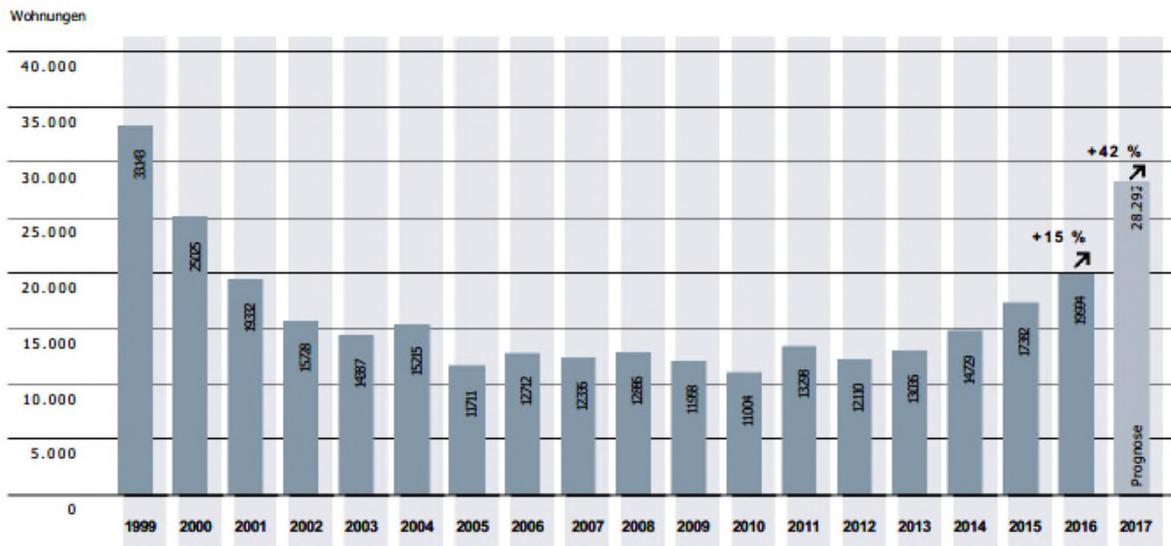
2017 wurden 313.700 Wohnungen genehmigt (-7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (-5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (-0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit -5,3 % bzw. -2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (-4 %). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

### **Fertigstellungen weiter unter Bedarf**

Trotz der gestiegenen Baufertigstellungen entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.

Betrachtet man die Baugenehmigungen, so ist seit Jahresanfang 2017 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 13.000 Wohnungen weniger auf den Weg gebracht als ein Jahr zuvor. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen 2017 ebenfalls das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen.

### Fertiggestellte Wohnungen 1999–2017 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle:  
GdW-Jahresstatistik,  
Jahr 2017 eigene Schätzung auf  
Grundlage von Planzahlen der  
Unternehmen

### Wohnungsnachfrage

Die Bevölkerungszahl in Deutschland nimmt seit sieben Jahren wieder kräftig zu. Heute leben in Deutschland 2,5 Millionen mehr Menschen als im Jahr 2010. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. 2016 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands 750.000 Personen.

Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2016/2017. Die Zahl der Studierenden durchbrach die Marke von 2,8 Millionen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.

Wohnungsleerstände sind in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein ernstzunehmendes Problem. Im Osten Deutschlands standen Ende 2016 schätzungsweise 620.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und ohne zusätzliche Neubautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdopplung des Leerstandes auf dann 1,3 Millionen Wohnungen kommen.

### Europäisches Umfeld

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit +2,2 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach +1,8 % im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland +1,6 % | Italien +1,5 % | Frankreich +1,6 %). Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (22,3 % | 11,4 % | 9,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (3,1 %, zuvor 3,3 %). Gleichwohl bewegt sich die Arbeitslosigkeit dort mit 17,1 % auf sinkendem, aber hohem

Niveau (Vorjahr 19,6 %). Im Vereinigten Königreich belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung – trotz einer im 4. Quartal relativ starken Entwicklung (1,5 % nach 1,8 % bzw. 2,3 % in den beiden Vorjahren).

### **Prognose für Deutschland**

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 2,4 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (u.a. Preisauftrieb).

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten. In diesem Jahr könnten die Verbraucherpreise um 1,7 Prozent steigen; ein wesentlicher Preistreiber sind weiterhin die Mieten.

### **Arbeitsmarkt**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht, der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich dafür ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = + 1 % | 2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %). Auch in diesem Jahr wird mit rund 490.000 zusätzlichen Erwerbstätigen gerechnet.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 2017 auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %).

## LAGEBERICHT DES VORSTANDES

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnstätten Cuxhaven eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 27474 Cuxhaven, Abendrothstraße 9a.

Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel wirtschaftlicher Aktivität ist die Vermietung von qualitativ guten und preiswerten Wohnungen, insbesondere für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen. Die Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Bestände in mehreren Stadtteilen. Die Wohnungen werden nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt beim Umbau und bei der Modernisierung der Bestände, um mit der Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen unserer Mitglieder zu fördern und gleichzeitig Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Neben der Reduzierung von Barrieren in unseren Wohnungen ist das Thema "Energieeffizient Sanieren und Bauen" von Bedeutung.

Darüber hinaus ist im Berichtsjahr mit der Fertigstellung von sieben ebenerdigen und barrierearmen Mietwohnungen im Reihenhausstil unser Angebot im gehobenen Mietwohnungsbereich erweitert worden, um auch in diesem Segment die Nachfrage und eine für uns neue Kundengruppe bedienen zu können.

#### 1.1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Am Schluss des Geschäftsjahres 2017 bewirtschaftet unsere Genossenschaft für eigene Rechnung 1.780 Mieteinheiten, und zwar

Mieteinheiten	2017	2016	Veränd.
Wohnungen .....	1.454	1.448	+ 6
Gewerbliche Mieteinheiten .....	35	35	
Garagen .....	135	135	
Heizzentrale .....	1	1	
Geräteraum .....	1	1	
Pkw-Stellplätze .....	154	143	+ 11
<b>Gesamt .....</b>	<b>1.780</b>	<b>1.763</b>	<b>+ 17</b>

Die Veränderung bei den Wohnungen und Pkw-Stellplätzen ergibt sich durch die Fertigstellung der Neubauten in der Beethovenallee. Darüber hinaus ist im Zuge der Erweiterung unserer Geschäftsräume eine Wohnung durch Nutzungsänderung in die gewerblichen Mieteinheiten eingeflossen.

Die Gesamtwohnfläche aller Mieteinheiten umfasst 89.764,93 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 89.186,53 m<sup>2</sup>). Der Wohnflächenzuwachs begründet sich durch die Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Beethovenallee und durch Wohnungserweiterungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen. 2017 betrug die durchschnittliche Größe einer Mieteinheit 60,29 m<sup>2</sup> (Vorjahr 60,14 m<sup>2</sup>).

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 112 Mitgliedern (Vorjahr 104 Mitgliedern) eine Genossenschaftswohnung überlassen, davon 19 durch Wohnungstausch. In 7 Fällen ist beim Tod des Wohnungsinhabers das Mietverhältnis mit den Hinterbliebenen fortgesetzt worden.

Die Nachfrage nach unseren günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert positiv. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Entgelte und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit den Wohnungen umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen.

Die Bewirtschaftung und technische Fortentwicklung des Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist unser Kerngeschäft und entspricht dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern. Die Aktivitäten unserer Genossenschaft, insbesondere die kontinuierlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der umfassende Service und das vielfältige soziale Engagement haben positiven Einfluss auf Mietinteressenten, Mieter und Geschäftspartner. Die daraus resultierende Zufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Vom Einzimmer-Single-Apartment bis zur familiengerechten 4-Zimmer-Komfortwohnung bieten wir den Mietinteressenten je nach Wunsch und Geldbeutel ein breites Angebot aus unserem über das ganze Stadtgebiet verteilten Immobilienbestand. Wir sind bestrebt, allen Kundenwünschen gerecht zu werden, und zwar sowohl gegenüber unseren langjährigen Mitgliedern als auch gegenüber bisherigen Nichtmitgliedern und auswärtigen Mietinteressenten, die sich über das Internet wegen ihres Wohnungswunsches mit uns in Verbindung setzen. Die Weiterempfehlung zufriedener MieterInnen ist ein wichtiger Faktor bei der Neukundengewinnung. Eine positive Mund-zu-Mund-Propaganda wird auch in Zukunft das Image unserer Genossenschaft als leistungsfähige und kundenorientierte Vermieterin fördern.

### **Sollmieten sowie Heiz- und Betriebskosten**

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete lag im Berichtsjahr bei 4,41 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Reguläre Mietanpassungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Mietanpassungen ergeben sich ausschließlich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und in Einzelfällen bei Neuvermietungen. Die Umsatzerlöse insgesamt konnten um 0,3 % (Vorjahr 0,8 %) gesteigert werden.

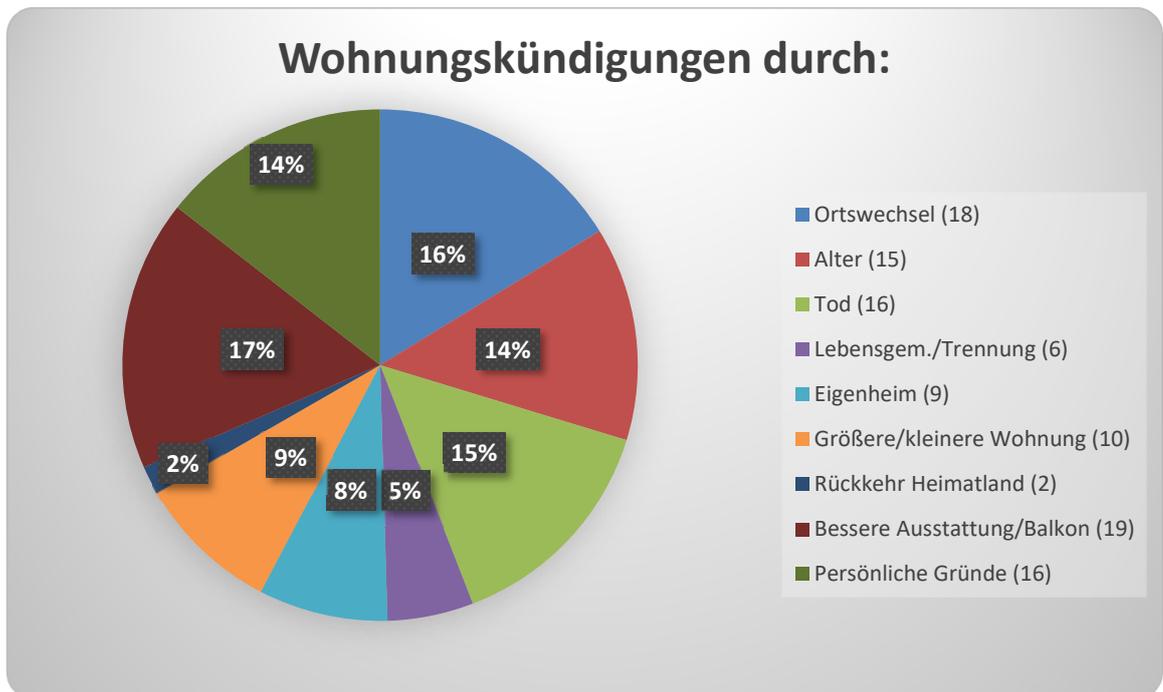
Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands lagen im Berichtsjahr bei 3,2 % der Sollmieten (Vorjahr 2,6 %).

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich unsere Aufwendungen für umlagefähige Heiz- und Betriebskosten um rund 105 T€ reduziert. Die Reduzierung betrifft nahezu ausschließlich die Heizkosten und begründet sich durch den Abschluss eines langfristigen Gas-Liefervertrages mit dem örtlichen Energieanbieter zu einem günstigen bis zum 01.01.2020 festgeschriebenen Arbeitspreis. Die übrigen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr weitestgehend konstant geblieben.

Für Heizkosten wurden im Berichtsjahr 685,7 T€ aufgewendet (Vorjahr: 801,5 T€) und für Betriebskosten 643,2 T€ (Vorjahr: 632,7 T€). Die höchsten Positionen unter den Betriebskosten betreffen die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen (113,2 T€), für Gartenpflege (97,1 T€), für Abfallbeseitigung (188,6 T€) und für Kabelfernsehen (104,2 T€).

### Wohnungskündigungen und Fluktuation

Die Kündigungsanlässe liefern eine wichtige Grundlage für unser individuelles Leistungsangebot. Sie machen deutlich, dass Veränderungen am Arbeitsplatz verbunden mit einem Wohnortwechsel, die demografische Entwicklung (Umzug in ein Altenheim oder Tod) sowie persönliche Anlässe (Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung, Veränderungen innerhalb der Lebensgemeinschaft und der Erwerb eines Eigenheims) am häufigsten zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führen.



Die Fluktuation hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert. Sie liegt 2017 bei 7,7 % (Vorjahr 9,2 %). Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen ist diese Fluktuationsrate gering und ein Indiz für treue MieterInnen.

## **Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf**

Auf Deutschland kommt eine demografische Spaltung zu. Einerseits wachsen zahlreiche Großstädte rasant und Wohnungen werden dort immer rarer und teurer. Neben steigenden Baukosten sind wesentliche treibende Kostenfaktoren beim bezahlbaren Wohnen der Grundstückspreis sowie die Erschließungskosten. Beide sind in den Metropolen am höchsten. Andererseits verlieren viele Klein- und Mittelstädte immer noch Einwohner und haben mit Leerständen zu kämpfen.

Es liegt im gemeinsamen Interesse der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und des Werterhalts von Wohnungsbeständen in Klein- und Mittelstädten und im ländlichen Raum, diesen Gebieten erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen. Schon heute gibt es jenseits der Ballungsräume stabile Mittelstädte, die trotz Schrumpfung ein Entwicklungspotenzial durch ihre Bedeutung für das Umland in sich bergen.

Wir freuen uns über eine unverändert gute Nachfrage nach unseren Wohnungen. Die Vorteile des guten und sicheren Wohnens bei einer Genossenschaft sind vielen Mietinteressenten nur allzu gut bekannt. Durch ihre Mitgliedschaft werden sie zu Anteilseignern/Miteigentümern und sind so gefeit vor Eigenbedarfskündigungen, Spekulationen und Vermieterwillkür. Eine Genossenschaft kann weder durch einzelne Mitglieder noch durch Dritte mehrheitlich bestimmt, aufgekauft oder übernommen werden. Als zusätzliche Sicherheit für die Mitglieder wird die Genossenschaft jährlich von unabhängigen Prüfern durchleuchtet. Als Wohnungsunternehmen stehen wir in der Verantwortung, bezahlbaren und wertigen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Diesen in unserer Satzung festgeschriebenen Auftrag setzen wir seit Jahrzehnten konsequent um.

Wegen der guten Nachfrage ist ein strukturbedingter Leerstand nicht vorhanden. Der Wohnungsleerstand ist ausschließlich modernisierungsbedingt. So nutzen wir nahezu jeden Mieterwechsel für umfangreiche Modernisierungsarbeiten, um die Haustechnik auf den neuesten Stand zu bringen und bei Bedarf auch die Grundrisse zu überplanen. Dadurch lassen sich trotz des Wohnungsbedarfs unterschiedliche Leerstandszeiten zwischen den jeweiligen Vermietungszyklen nicht vermeiden.

In dem geschilderten Spannungsfeld zwischen Wachstum und Schrumpfung kann Cuxhaven leicht steigende Einwohnerzahlen verzeichnen. Zudem hat Cuxhaven sich inzwischen an die Anwesenheit von SIEMENS GAMESA gewöhnt. Der Weltmarktführer baut den Standort zu einem Zentrum der Offshore-Windenergie in Deutschland aus. Den Stahlarbeitern AMBAU und NORDMARK werden weitere Zulieferer folgen.

Wir erwarten, dass sich die ohnehin gute Nachfrage nach unseren Wohnungen dementsprechend verstärken wird.



Siemens Gamesa Renewable Energy ist ein führender Anbieter von Windenergieprodukten und -lösungen für Kunden rund um den Globus. In dem Werk werden unter anderem Turbinen mit einer Leistung von acht Megawatt gebaut, mit der bis zu 8000 Haushalte mit Strom versorgt werden können. Die über 350 Tonnen schweren Turbinen können von dem Standort an der Elbmündung direkt zu den Windparks verschifft werden.



## **Wohnungsvermietung und Kundenservice**

Unsere Geschäftsräume in der Abendrothstraße 9a im Zentrum der Stadt Cuxhaven sind Anlaufstelle für Mitglieder, Mieter und Mietinteressenten.

Die bewährten und engagierten Mitarbeiterinnen im Bereich "Kundenservice/Wohnungsvermietung" bieten allen Interessenten individuelle Wohnlösungen – vom Single über die Familiengründung bis zum Lebensabend. Durch ihre Berufserfahrung können sie stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig sichern.

Als Wohnungsgenossenschaft in Cuxhaven bieten wir viele Vorteile:



Bei der Beendigung von Mietverhältnissen prüfen die Mitarbeiterinnen die vorliegenden Wünsche von Mietinteressenten auf Übereinstimmung von Wohnungsbeschaffenheit und -ausstattungsmerkmalen. Die freiwerdenden Wohnungen bieten wir anschließend den jeweils in Betracht kommenden Interessenten an. Unsere Wohnungsangebote beinhalten zugleich die Abstimmung eines Besichtigungstermins, der in der Regel gemeinsam mit einer Mitarbeiterin/ einem Mitarbeiter unserer Genossenschaft wahrgenommen wird.

Mietinteressenten orientieren sich an diversen Qualitätsmerkmalen. So beobachten wir, dass neben den klassischen Kriterien wie Standort, Höhe des Mietpreises und der Nebenkosten sowie die vorhandene Infrastruktur weitere Faktoren wie eine gute Nachbarschaft, das Image des Wohnquartiers und das Dienstleistungsangebot unseres Unternehmens einen hohen Stellenwert haben.

Sind Wohnungen über einen längeren Zeitraum vermietet gewesen und werden sie durch Kündigung des Mietverhältnisses frei, wird der technische Standard überprüft und festgestellte Mängel behoben, bevor Besichtigungstermine mit Mietinteressenten vereinbart werden. Nachträgliche Reparaturmeldungen durch neue MieterInnen werden somit ausgeschlossen oder minimiert und die Zufriedenheit mit der neu bezogenen Wohnung gesteigert.

## 1.2. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr haben wir die **Neubaumaßnahme** "in zweiter Reihe" auf dem Eckgrundstück unserer Häuser Beethovenallee 1 – 9 und Brahmsstraße 2 – 6b fertiggestellt. Hier wurden 7 ebenerdige und barrierearme Mietwohnungen im Reihenhausstil und 11 Pkw-Stellplätze errichtet. Mit dem Bauvorhaben wurde im Mai 2016 begonnen. Die Wohnungen und Pkw-Stellplätze sind am 01.02.2017 den neuen Mieterinnen und Mietern übergeben worden.

Die in energieeffizienter Bauweise und gehobener Ausstattung erstellten Reihenhäuser umfassen 2 bis 3 Räume. Sie bestehen aus Wohnzimmer, wahlweise mit integrierter offener Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wannen- und Duschbad, Flur, Abstellraum, großer Terrasse und einem Pkw-Stellplatz. Je nach Mieteinheit ergibt sich eine Wohnfläche von 73 bis 77 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen Nutzflächen auf den begehbaren Dachböden und äußeren Abstellräumen vor den Häusern. Die Netto-Kaltmieten betragen 7,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu den weiteren Qualitätsmerkmalen zählen eine Fußbodenheizung, eine Solaranlage für die Warmwasserbereitung und zur Unterstützung der Heizungsanlage, elektrische Außenrollläden und 3-fach verglaste Fensterelemente.

Nach Fertigstellung der Neubaumaßnahme wurden im unmittelbaren Anschluss umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen an den umliegenden Wohngebäuden in erster Reihe ausgeführt. Dazu zählen die Sanierung der Balkone, der Keller-Hofausgänge, die Neugestaltung des Eingangsbereiches durch Herstellung eines überdachten Windganges (zunächst nur Beethovenallee 9) sowie landschaftsgärtnerische Arbeiten.

### **Bestandsmodernisierung ist eine Daueraufgabe**

Von dem Gesamtbetrag unserer Bauinvestitionen von rund 4,4 Mio. € entfallen einschließlich "Anlagen im Bau" 2.594 T€ (Vorjahr 1.991 T€) auf aktivierungspflichtige Herstellungskosten und 1.819 T€ (Vorjahr 1.459 T€) auf Instandhaltungsaufwendungen.

<b>Maßnahmen</b>	<b>2016 €</b>	<b>2017 €</b>	<b>Veränd. €</b>
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten ..	636.281,98	2.551.077,36	+ 1.914.795,38
Anlagen im Bau .....	1.354.820,36	43.294,01	- 1.311.526,35
Instandhaltungsaufwendungen .....	1.459.415,10	1.819.390,81	+ 359.975,71
<b>Investitionen für Bautätigkeiten .....</b>	<b>3.450.517,44</b>	<b>4.413.762,18</b>	<b>+ 963.244,74</b>

Unsere Bauinvestitionen in Höhe von 4.413 T€ dokumentieren, dass der Modernisierung unseres Hausbesitzes und den Wohnumfeldverbesserungen auch 2017 unverändert oberste Priorität eingeräumt wurde. Gerade in Zeiten eines sich verstärkenden Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt entscheidet neben der Lage und der Miethöhe insbesondere die zeitgemäße Ausstattung über eine problemlose Wiedervermietung oder dauerhafte Vermietung. Allein für die Modernisierung und Instandsetzung von 61 Wohnungen (Vorjahr: 32 Wohnungen) haben wir im Berichtsjahr insgesamt 2.253 T€ aufgewendet.

## Modernisierung und Instandhaltung

Folgende größere Baumaßnahmen sind im Berichtsjahr ausgeführt worden:

<b>Liegenschaften</b>	<b>WE</b>	<b>Investitionskosten</b>
<b>Beschreibung der Baumaßnahmen</b>		<b>€</b>
1) Gorch-Fock-Straße 23 und 25 Gorch-Fock-Straße 16 und 18 - Erweiterung der Hauseingangsbereiche durch die Errichtung von überdachten Windfängen - - Erneuerung der Kellerfenster - - Erneuerung der Haus- und Hoftüren - - Erneuerung der Haus- und Hofzuwegungen - - Landschaftsgärtnerische Arbeiten ausgeführt und Rollrasen verlegt -	18 Wohneinheiten 18 Wohneinheiten	125.500
2) Freiherr-vom-Stein-Straße 50 und 52 - Sanierung der Treppenhäuser und der gemeinschaftlichen Kellerräume - - Treppenhauswände gefliest - - Erneuerung der Elektroinstallation in den Treppenhäusern und den gemeinschaftlichen Kellerräumen - - Erneuerung der Beleuchtung in den Treppenhäusern und Kellerräumen - - Maler- und Tapezierarbeiten ausgeführt -	14 Wohneinheiten	70.000
3) Balsenstraße 1, I. Stock links - Erweiterung der Geschäftsräume unserer Genossenschaft durch Nutzungsänderung der bisherigen Wohnung im I. Stockwerk zu Büroräumen und Herstellung einer direkten Treppenverbindung -		151.000
4) Brahmsstraße 2 und 4 Beethovenallee 1, 3, 5, 7 und 9 Westerwischweg 67 – 81 (ungerade) Westerwischweg 83, 83a und 83b Süderwisch 1, 3 und 5 - Herstellung von rückkanalfähigen TV-Inhouseverkabelungen in Sternstruktur mit einer Leistung von 862 MHz -	12 Wohneinheiten 30 Wohneinheiten 42 Wohneinheiten 18 Wohneinheiten 17 Wohneinheiten	14.200
5) Beethovenallee 1, 3, 5, 7 und 9 Brahmsstraße 2, 4, 6 – 6b - Sanierung der Balkone und der Keller-Hofausgänge - - Erneuerung der Hofzuwegungen - - Landschaftsgärtnerische Arbeiten ausgeführt - - Neugestaltung des Eingangsbereiches durch Herstellung eines überdachten Windfanges (nur Beethovenallee 9) -	30 Wohneinheiten 30 Wohneinheiten	135.400
6) Brahmsstraße 10, 10a und 10b Franz-Rotter-Allee 49, 51 und 53 Balsenstraße 7 Brahmsstraße 1 und 3 Hadeler Platz 1 und 2 - Erneuerung der Heizungsanlagen und/oder andere Heizungsarbeiten ausgeführt -	18 Wohneinheiten 18 Wohneinheiten 6 Wohneinheiten 12 Wohneinheiten 10 Wohneinheiten	155.300
7) Brahmsstraße 4 Stickenbütteler Weg 28 – 40 (gerade) Gorch-Fock-Straße 25 - Herstellung von 3 Müll-Unterflursystemen -	67 angeschl. Wohneinh. 56 angeschl. Wohneinh. 78 angeschl. Wohneinh.	181.600

<b>Liegenschaften</b> <b>Beschreibung der Baumaßnahmen</b>	<b>Investitionskosten</b> <b>€</b>
8) Ausführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in 61 Wohnungen - Erneuerung und Erweiterung der Bäder - - Erneuerung der Heizungsanlagen - - Erneuerung der Elektroinstallationen - - Erneuerung der Wohnungstüren - - Erneuerung der Fußbodenbeläge - - Erneuerung der Fenster mit 3-fach-Verglasung - - Maler- und Tapezierarbeiten ausgeführt -  (Die vorgenannten Arbeiten wurden in den einzelnen Wohnungen nach den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen) - 2 Wohnungen Bachstraße 39 - 1 Wohnung Bahnhofstraße 22 - 1 " Balsenstraße 7 - 4 Wohnungen Beethovenallee 2, 4, 9 - 6 " Brahmsstraße 3, 4, 5, 7 - 7 " Brucknerstraße 3, 4, 7, 14 - 4 " Feldweg 22, 22a, 22b - 2 " Freiherr-vom-Stein-Straße 45, 58 - 5 " Händelstraße 22, 27, 31 - 1 Wohnung Meyerstraße 18 - 1 " Mittelstraße 45 - 3 Wohnungen Poststraße 13 - 8 " Rathausstraße 14, 14a, 14c, 20, 22, 33 - 1 Wohnung Segelckestraße 33 - 3 Wohnungen Stickenbütteler Weg 28, 36, 38 - 2 " Störtebekerstraße 8 - 4 " Süderwisch 1, 19 - 1 Wohnung Wagnerstraße 5b - 4 Wohnungen Westerwischweg 73, 82, 83b - 1 Wohnung Westpreußenstraße 12	2.252.900
<b>G E S A M T</b>	<b>3.085.900</b>

Wie aus der vorstehenden Zusammenstellung ersichtlich, haben wir im Berichtsjahr schwerpunktmäßig

- 61 Wohnungen umfassend modernisiert und/oder instandgesetzt,
- Treppenhäuser und gemeinschaftliche Kellerräume saniert,
- Heizungsanlagen erneuert und/oder instandgesetzt,
- zahlreiche Verbesserungen im Bereich des Wohnumfeldes vorgenommen und
- drei Müll-Unterflursysteme innerhalb unserer Wohnquartiere hergestellt.

### **Neues Müllkonzept für drei Wohnquartiere**

Für die Bewohner unserer Quartiere Brahmsstraße/Beethovenallee, Gorch-Fock-Straße/Feldweg und Stickenbütteler Weg haben wir im Berichtsjahr ein neues Müllkonzept hergestellt. Eine Unterfluranlage soll künftig den Müll der Anwohner unterirdisch sammeln. Dadurch sind auf den Grundstücken keine Müllbehälter und auch keine Wertstoffsäcke mehr sichtbar. Oberirdisch angelegte Einwurfsäulen, die barrierefrei erreichbar sind, vereinfachen die Müllentsorgung für die Bewohner.

Für die unterirdischen Container mussten zuvor 3 Meter tiefe Schächte im Bereich der Sammelstellen ausgehoben werden, was größere Erdarbeiten erforderlich machte. Verschiedene Einwurfklappen und Embleme auf den Containern zeigen, welcher Müll (Restmüll, Papier oder Wertstoffe) in welchen Behälter gehört. Der 4. Container wurde als Ersatz für die später zu erwartende Biotonne vorbereitet.



### **Danke**

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen in bewohnten Häusern lassen sich Beeinträchtigungen durch Schmutz und Lärm für die betroffenen Mieterinnen und Mieter leider nicht vermeiden. Wir danken deshalb allen, die innerhalb der Hausgemeinschaft umfangreiche Arbeiten über sich ergehen lassen haben. Um kostengünstig zu wirtschaften, können wir zudem während der Mittagsruhezeiten keine Unterbrechungen zulassen. Trotzdem sind kaum Klagen aus dem Kreis der Betroffenen laut geworden. Allen Mieterinnen und Mietern sind wir dankbar für das gezeigte Verständnis.

### 1.3. Mitgliederbewegung

In Cuxhaven besteht ein ausgewogenes Angebot an Mietwohnungen. Der Vorsorgegedanke, zeitig die Mitgliedschaft bei einer Wohnungsgenossenschaft zu erwerben, um in den Genuss einer Wohnung zu kommen, hat vor diesem Hintergrund an Bedeutung verloren. Abgesehen von wenigen Ausnahmen, wird die Mitgliedschaft heute nur noch im direkten Zusammenhang mit der Überlassung einer Wohnung erworben. Die Anzahl der Mitglieder ist deshalb seit einigen Jahren tendenziell leicht rückläufig bis stagnierend.

#### Gründe für das Ausscheiden von Mitgliedern:



Wie bereits im Vorjahr, konnten wir auch im Berichtsjahr eine deutliche Erhöhung bei der Übernahme weiterer Geschäftsanteile verzeichnen, was auf das anhaltend niedrige Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt zurückzuführen ist. Eine Dividende in Höhe von 4 %, die wir seit Jahren regelmäßig auf die eingezahlten Geschäftsguthaben ausschütten, ist deshalb nicht nur für MieterInnen und langjährige Mitglieder, sondern auch für Kapitalanleger eine willkommene und sichere Alternative zu anderen Anlageformen.

Durch die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile stärken Anteilseigner sowohl das Eigenkapital als auch die Liquidität unseres Unternehmens. Ein hoher Eigenkapitalanteil am Genossenschaftsvermögen und ausreichende Zahlungsmittel sind wichtige Faktoren im Hinblick auf das Rating durch die Kreditinstitute und den hohen Stellenwert der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit.



Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase sind die Geschäftsguthaben unserer Mitglieder in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Um dem genossenschaftlichen Kerngedanken weiterhin Rechnung zu tragen und um eine kapitalorientierte Geldanlage zu reglementieren, behalten wir uns vor, die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen durch Kapitalanleger zu begrenzen. Dadurch wirken wir einem steigenden Ungleichgewicht bei der Relation von Mitgliedern und der Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile entgegen.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 2 und die gezeichneten Geschäftsanteile haben sich um 1.087 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 4.524.457,69 € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 268.375,40 € (6,3 %) erhöht.

Den ausgeschiedenen Mitgliedern sind 88.750,00 € auszuführen. Ferner sind 3.000,00 € an Mitglieder für gekündigte Geschäftsanteile auszuführen. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile belaufen sich auf 3.907,31 €.

Der Geschäftsanteil lautet unverändert über 250,00 € und kann nach den Vorgaben der Satzung auch in monatlichen Teilbeträgen von mindestens 25,00 € angespart werden. Nach den Wohnungsvergaberichtlinien haben alle Mitglieder, denen eine Wohnung überlassen wird, neben dem Pflichtanteil zwei weitere Geschäftsanteile zu zeichnen. Die Geschäftsanteile dürfen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht gekündigt werden und müssen bei Überlassung der Wohnung voll eingezahlt sein.

Eine Nachschusspflicht für Genossenschaftsmitglieder besteht nicht mehr. Die Kündigungsfrist für Mitgliedschaften und für weitere Geschäftsanteile beträgt 3 Monate zum Schluss eines Geschäftsjahres.

#### **1.4. Baubetreuung**

Im Berichtsjahr wurde keine Baubetreuung durchgeführt.

### 1.5. Vertreterversammlung

Die ordentliche Vertreterversammlung 2017 fand am 25. Juli 2017 statt. Nach ausführlichen Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über den Unternehmensverlauf wurde der Geschäftsbericht 2016 mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 genehmigt. Die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. des Jahresüberschusses in Höhe von insgesamt 888.363,16 € lautete wie folgt:

1. Einstellung in die gesetzliche Rücklage: mindestens 10 % von 888.363,16 €	€	100.000,00
2. 4,0 % Dividende auf 3.955.006,81 € Geschäftsguthaben	€	158.200,28
3. Einstellung in die freien Rücklagen	€	300.000,00
4. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	330.162,88
	<b>€</b>	<b>888.363,16</b>

Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig Entlastung erteilt.

In der ordentlichen Vertreterversammlung 2017 endete die turnusmäßige Amtszeit von Frau Graßhoff und Herrn Kröncke. Im Rahmen einer offenen Wahl erhielten beide Aufsichtsratsmitglieder erneut das Vertrauen der Vertreterinnen und Vertreter und wurden für drei Jahre wiedergewählt.



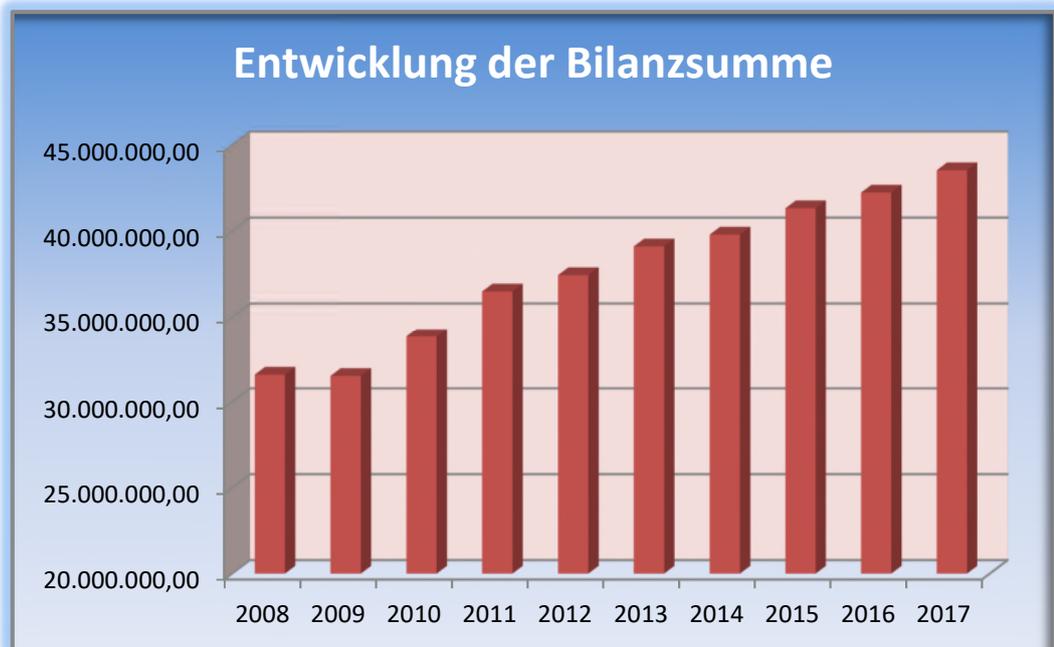
Zusammensetzung  
des Aufsichtsrates  
seit der ordentlichen  
Vertreterver-  
sammlung 2015.

Vorne: Anja  
Graßhoff, Hans-  
Georg Kohl.  
Hinten v.l.:  
Werner Struhs,  
Helmut Oberrauner,  
Matthias Kröncke  
und Jörg Bartsch.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1. Vermögenslage

Am 31.12.2017 beträgt die Bilanzsumme 43.540.239,57 €. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 911.425,67 € = 3,1 % erhöht.



Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 1.046 T€ auf 41.811 T€ erhöht. Den Zugängen an Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von 2.635 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 1.024 T€ gegenüber.

Beim Umlaufvermögen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Minderung von 313 T€ = 6,2 % auf insgesamt 1.729 T€.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhen sich die Verbindlichkeiten um 535 T€ auf insgesamt 27.357 T€. Von diesem Betrag entfallen 22.870 T€ auf Dauerfinanzierungsmittel und 4.487 T€ auf kurzfristige Verbindlichkeiten, wobei sich die Dauerfinanzierungsmittel gegenüber dem Vorjahr um 498 T€ und vermindert und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 944 T€ erhöht haben. Alle fälligen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr planmäßig zurückgezahlt.

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2017 T€</b>	<b>31.12.2016 T€</b>	<b>31.12.2015 T€</b>
Anlagevermögen			
- Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	41.810	40.200	39.155
- Finanzanlagen	1	1	1
Umlaufvermögen			
- lang- und mittelfristig	0	0	0
- kurzfristig	1.729	2.041	2.175
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>43.540</b>	<b>42.242</b>	<b>41.331</b>

<b>Passiva</b>	<b>31.12.2017 T€</b>	<b>31.12.2016 T€</b>	<b>31.12.2015 T€</b>
Eigenkapital	16.128	15.378	14.329
Rückstellungen			
- lang- und mittelfristig	8	8	8
- kurzfristig	35	22	19
Verbindlichkeiten			
- lang- und mittelfristig	22.870	23.279	23.342
- kurzfristig	4.487	3.543	3.617
Rechnungsabgrenzungsposten	12	12	16
<b>Gesamtkapital</b>	<b>43.540</b>	<b>42.242</b>	<b>41.331</b>

Das Eigenkapital erhöht sich um 750 T€ auf insgesamt 16.128 T€. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Zuwachs von 4,9 % (Vorjahr + 7,3 %). Von dem Zuwachs beim Eigenkapital entfallen 472 T€ auf den Jahresüberschuss und in Rücklagen eingestellte Gewinnanteile und 278 T€ auf eine Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 37,0 % (Vorjahr 36,4 %).

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

## 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements beachten wir vorrangig, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 % p.a. 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.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2017 T€</b>	<b>2016 T€</b>
Jahresüberschuss	630,4	888,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.023,6	953,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1.653,8</b>	<b>1.842,0</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	+12,7	+2,7
Abnahme sonstiger Aktiva	83,6	1,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	277,7	-125,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	534,4	612,1
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	14,8	3,3
Ertragsteuerzahlungen	-14,8	-3,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.562,2</b>	<b>2.332,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.634,5	-1.999,3
Erhaltene Zinsen	0,0	0,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.634,5</b>	<b>-1.999,2</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	277,7	299,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.800,0	1.200,00
Planmäßige Tilgungen	-1.268,3	-1.215,4
Außerplanmäßige Tilgungen	-273,4	0,0
Gezahlte Zinsen	-534,5	-612,2
Gezahlte Dividenden	-158,2	-138,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-156,7</b>	<b>-466,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-229,0</b>	<b>-133,6</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01	339,0	472,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12</b>	<b>110,0</b>	<b>339,0</b>

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Dadurch entstehen keine Währungsrisiken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich nahezu ausschließlich um langfristige Tilgungsdarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren.

Die Fremdkapitalzinsen bewegen sich im freifinanzierten Bereich zwischen 0,98 % und 3,5 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung (Mittelwert) des Fremdkapitals beträgt im Geschäftsjahr 1,89 % gegenüber 2,09 % im Vorjahr. Öffentliche Fördermittel werden nicht in Anspruch genommen.

Neben der Valutierung von langfristigen Darlehen verfügt unser Unternehmen bei zwei Kreditinstituten über verbindliche und durch Grundpfandrechte gesicherte Kreditlinien in Höhe von insgesamt 1.270 T€.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens in Anspruch genommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Tilgungs- und vier Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen 2 und 10 Jahren. Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen. Sie bedürfen jedoch im Zuge des Risikomanagements ebenso wie die Zinsentwicklung der permanenten Beobachtung.

Festzustellen ist, dass die Diskussion über den Ausstieg der EZB aus der extrem lockeren Geldpolitik zunimmt. Der geldpolitische Kurs und die Aussagen der Zentralbank stehen mittlerweile in immer stärkerem Kontrast zur wirtschaftlichen Lage. Ungeachtet dessen sind zurzeit keine Hinweise auf eine mögliche Änderung des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt erkennbar. Bei einer Vielzahl langfristiger Darlehen haben wir jährliche Sondertilgungsmöglichkeiten zwischen 5,0 und 10,0 % des Nominalbetrages mit den Kreditinstituten vereinbart.

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

### **2.3. Ertragslage**

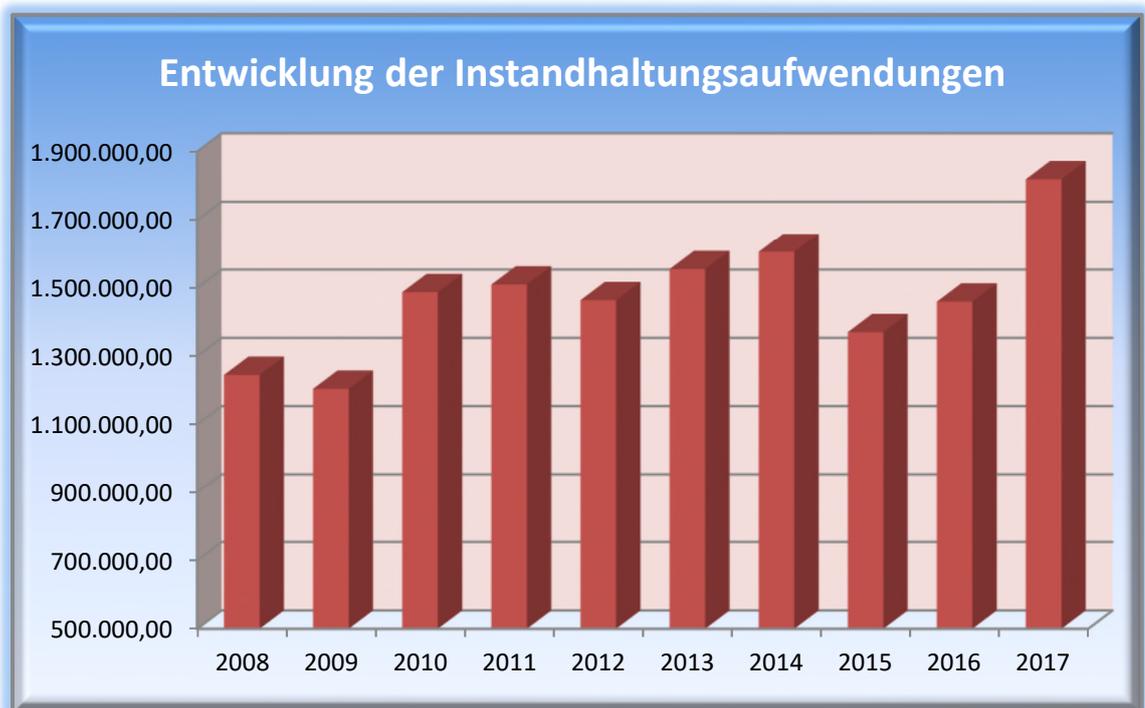
Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 630.407,18 € ab. Nach Einstellung von 70.000,00 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 560.407,18 €. Das Jahresergebnis 2017 entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 4,1 % (Vorjahr 6,2 %). Die Entwicklung der Ertragslage im Berichtsjahr entspricht unseren Erwartungen und unseren Planungen.

Im Berichtsjahr sind *Umsatzerlöse* in Höhe von insgesamt rund 6.236 T€ erzielt worden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das unter Berücksichtigung einer Verminderung bei den Erlösen aus abgerechneten Haus- und Betriebskosten einer Erhöhung von 20,1 T€ = 0,3 %. Die reinen Erlöse aus Sollmieten erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 68,5 T€ (1,4 %). Der Zuwachs bei den Sollmieten begründet sich durch Mietanpassungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen. Generelle Mietanpassungen sind im Berichtsjahr nicht vorgenommen worden. Die *Erlösschmälerungen wegen Leerstands* liegen im Berichtsjahr bei 3,2 % der Sollmieten (Vorjahr 2,6 %).

Die *Unfertigen Leistungen* vermindern sich in ihrem Bestand gegenüber dem Vorjahr um 85,7 T€ (Vorjahr: ebenfalls Bestandsminderung von 13,8 T€). Unfertige Leistungen umfassen die Summe aller im Folgejahr mit den Mieterinnen und Mietern abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten.

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Investitionen für aktivierungspflichtige Herstellungskosten erhöht (siehe Tabelle Seite 14). Dementsprechend erhöhen sich auch die *Anderen aktivierten Eigenleistungen* um 26,2 T€ auf 111,7 T€.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* belaufen sich auf 115,4 T€. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 46,4 T€ begründet sich im Wesentlichen durch das Plus bei den *Erträgen aus Versicherungsentschädigungen*.



Die *Aufwendungen für Hausbewirtschaftung* erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 257,4 T€. Sie betragen im Berichtsjahr 3.175,0 T€. Von diesem Betrag entfallen 1.355,6 T€ auf Betriebskosten und 1.819,4 T€ auf Instandhaltungsaufwendungen. Damit haben sich gegenüber dem Vorjahr die Betriebskosten um 101,6 T€ vermindert und die Instandhaltungsaufwendungen um 360,0 T€

erhöht. Bezogen auf die vermietete Wohnfläche werden im Berichtsjahr 20,27 €/m<sup>2</sup> ausgegeben (Vorjahr 16,36 €/m<sup>2</sup>).

Die *Abschreibungen auf Sachanlagen* belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 1.023,6 T€. Sie haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um 67,0 T€ = 7,3 % erhöht. Die Erhöhung bei den Abschreibungen begründet sich durch die Aktivierung der Investitionskosten für Wohnungsmodernisierungen, das Neubauvorhaben Beethovenallee 9a bis 9g sowie die drei Müll-Unterflur-systeme.

Die *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* belaufen sich im Berichtsjahr auf 164,7 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,4 T€ = 4,3 % vermindert (siehe dazu Tabelle auf Seite 51).

Für *Zinsaufwendungen* sind im Berichtsjahr insgesamt 534,5 T€ angefallen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Verminderung von 77,7 T€ = 12,7 %. Die deutliche Minderung bei den Zinsaufwendungen ergibt sich aus der Vereinbarung günstigerer Zinssätze im Falle von Darlehensprolongationen.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, beruht der Jahresüberschuss 2017 auf den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Es ist geprägt durch höhere *Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung*, *Andere aktivierte Eigenleistungen*, *Sonstige betriebliche Erträge* und reduzierte *Zinsaufwendungen*. Gegenläufig wirken die *Bestandsvermindierungen bei unfertigen Leistungen*, die erhöhten *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung*, *Abschreibungen auf Sachanlagen* sowie *Ertrags- und Grundsteuern*. Die übrigen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung verändern sich nur geringfügig.

Aufwands- und Ertragsarten	2016	2017	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
<b>Jahresüberschuss 2016</b>			<b>888</b>	
Hausbewirtschaftung				
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.216	6.236	+ 20	0,3
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	- 14	- 86	- 72	
Andere aktivierte Eigenleistungen	86	112	+ 26	30,2
Sonstige betriebliche Erträge	69	115	+ 46	66,7
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2.918	3.175	+257	8,8
Personalaufwand	629	632	+ 3	0,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	954	1.024	+ 70	7,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	172	165	- 7	4,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	612	534	- 78	12,7
Ertragssteuern und Grundsteuern	184	217	+ 33	17,9
<b>Jahresüberschuss 2017</b>			<b>630</b>	

Auf der Grundlage von Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr eingeschätzt. Zu unseren Planzahlen haben sich nachstehende Abweichungen ergeben.

Die Planzahl bei den *Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung* konnte nicht erreicht werden, zumal im Berichtsjahr keine generellen Mietanpassungen vorgenommen wurden und die allein aufgrund von Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mieterhöhungen nicht auskömmlich waren. Gegenläufig wirken sich außerdem die gestiegenen Erlösschmälerungen wegen Leerstands und die reduzierten Sollerlöse aus Umlagen aus.

<b>GuV-Position</b>	<b>Plan 2017 T€</b>	<b>Ist 2017 T€</b>	<b>Ist 2016 T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	6.483	6.236	6.216
Andere aktivierte Eigenleistungen	28	112	86
Sonstige betriebliche Erträge	50	115	69
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.235	3.175	2.918
Personalaufwand	651	632	629
Abschreibungen auf Sachanlagen	922	1.024	954
Sonstige betriebliche Aufwendungen	173	165	172
Zinsaufwendungen	713	534	612
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>706</b>	<b>630</b>	<b>888</b>

Durch die im Berichtsjahr aufgelaufenen Baukosten für das Neubauvorhaben Beethovenallee und durch die Aktivierung der Investitionskosten für zahlreiche Wohnungsmodernisierungen haben sich höhere *Andere aktivierte Eigenleistungen* ergeben.

Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben Beethovenallee wurden umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen an den in vorderer Reihe befindlichen Häusern des Wohnquartiers durchgeführt. Aus diesem Anlass ist die Planzahl bei den *Instandhaltungsaufwendungen* überschritten worden. Ein weiterer Grund für die Überschreitung sind die entstandenen Aufwendungen im Bereich des Wohnumfeldes in dem Quartier Gorch-Fock-Straße.

Die Zunahme bei den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* begründet sich durch die höheren Erträge aus Versicherungsentschädigungen.

Höhere *Abschreibungen auf Sachanlagen* sind auf den Zuwachs bei den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten zurückzuführen.

Bei Vereinbarung neuer Zinssätze im Falle von Darlehensprolongationen konnten günstigere Zinssätze vereinbart werden als ursprünglich angenommen.

### **3. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

### **4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

Unsere Wohnungsgenossenschaft ist ein seit mehr als einem Jahrhundert bestehendes traditionsreiches und bodenständiges Unternehmen mit einem attraktiven Wohnungsbestand. Die Geschäftspolitik ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Riskante oder nur auf kurzfristigen Erfolg angelegte Geschäfte werden grundsätzlich nicht getätigt.

Das Risikomanagementsystem mit seiner frühzeitigen Erkennung von Risiken und Chancen ist ein wichtiges Instrument unserer Unternehmenssteuerung. Es erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert und richtet sich auf verschiedene Bereiche, wobei die erkennbaren Risiken und Chancen regelmäßig im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet werden. Dabei konzentrieren wir uns auf die Fortschreibung der Unternehmenszahlen durch unterjährige Jahresabschlüsse und fokussieren die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes. Im Vordergrund steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig wahrzunehmen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Die Weiterentwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft basiert auf der Grundlage einer geordneten Zukunftsplanung, in der die Wünsche der Mitglieder sowie die Erfordernisse des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen.

Obwohl unsere Genossenschaft umfangreiche Geschäftstätigkeiten aufweist, ist heute keine Entwicklung erkennbar, die zur erheblichen Beeinträchtigung der Unternehmenssicherheit führen wird. Insofern fällt die Beurteilung aller für die Wohnstätten Cuxhaven eG relevanten Chancen und Risiken für das aktuelle Geschäftsjahr mit fast unveränderter positiver Einschätzung aus. Für die überschaubare Zukunft sind keine Risiken mit nennenswerten Einflüssen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft zu erkennen.

Aufgrund des hohen Modernisierungsgrades unseres Wohnungsbestandes und der unverändert guten Nachfrage erwarten wir nicht nur eine stabile, sondern eine moderat steigende Ertragslage. Unserem auf 10 Jahre ausgerichteten Finanz- und Wirtschaftsplan ist zu entnehmen, dass die Genossenschaft in der Lage sein wird, ihre Zahlungsverpflichtungen einzuhalten.

Risiken aus Zahlungsstromschwankungen bestehen nicht, zumal wir langfristige Mietverträge mit unseren Mitgliedern abgeschlossen haben und die Mieterfluktuation niedrig ist. Nach unseren Prognosen werden sich dadurch auch künftige Jahresüberschüsse mit einer Rendite von 4 bis 5 % des eingesetzten Eigenkapitals erzielen lassen.

Unsere Nutzungsentgelte unterhalb der Grenzwerte des örtlichen Mietenspiegels, der hohe Modernisierungsgrad, die gute Ausstattung unserer Häuser und Wohnungen und die Absicht, in diesen Bereichen auch künftig erheblich zu investieren, bilden die Grundlagen für eine erfolgreiche Vermarktung und sichern uns gleichzeitig einen Wettbewerbsvorteil.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt unsere Ertragslage. Wegen der im Zeitablauf relativ gleich verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen.

Unsere Planungen zeigen, dass die Finanz- und Ertragskraft ausreicht, unsere Ziele 2018 und 2019 umzusetzen und die bisherige erfreuliche Entwicklung künftig fortzusetzen. Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage, noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch künftig leicht steigenden Nutzungsentgelten, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit Steigerungen der Nutzungsentgelte von rund 50 T€ und Zinsaufwendungen von insgesamt rund 500 T€. Für Instandhaltungsaufwendungen haben wir ein Kontingent von 1.700 T€ eingeplant. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 750 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

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

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

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	40.227.062,77		37.194.270,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.040.356,43		1.077.749,43
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		510.013,34
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.749,00		21.111,00
5. Anlagen im Bau	43.294,01	41.810.630,63	1.396.571,09
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>41.811.380,63</b>	<b>40.200.465,71</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.484.185,41		1.581.987,88
2. Andere Vorräte	47.286,29	1.531.471,70	43.839,10
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	37.055,16		33.302,22
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	906,19		881,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		601,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	49.460,35	87.421,70	41.978,15
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		109.965,54	339.038,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.540.239,57</b>	<b>42.242.095,43</b>

Passivseite	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	88.750,00		78.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.524.457,69		4.256.082,29
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.000,00		3.600,00
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.907,31 €		4.616.207,69	(1.242,71)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.670.000,00		1.600.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 €			(100.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.881.427,48		4.551.264,60
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 330.162,88 €			(225.805,82)
3. Andere Ergebnismrücklagen	4.400.000,00		4.100.000,00
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 300.000,00 €		10.951.427,48	(600.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	630.407,18		888.363,16
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-70.000,00	560.407,18	-100.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>16.128.042,35</u>	<u>15.378.060,05</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	12.475,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	30.250,00	42.725,00	30.000,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.781.142,64		24.523.520,11
2. Erhaltene Anzahlungen	1.667.116,49		1.692.077,57
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		2.325,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.698,80		574.409,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	38.309,47		29.767,18
- davon aus Steuern: 1.463,80 €			(1.358,72)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 5.456,47 €		27.357.267,40	(3.307,10)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		12.204,82	11.935,20
<b>Bilanzsumme</b>		<u>43.540.239,57</u>	<u>42.242.095,43</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.)	Geschäftsjahr 2017		Vorjahr 2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.235.726,62		6.215.611,45
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.236.015,20	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-85.652,47	-13.791,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		111.719,36	85.563,56
4. <b>Gesamtleistung</b>		6.262.082,09	6.287.671,64
5. Sonstige betriebliche Erträge		115.391,55	69.029,62
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.175.000,38	2.917.582,39
7. <b>Rohergebnis</b>		3.202.473,26	3.439.118,87
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	507.483,02		506.769,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	124.654,15		122.262,95
- davon für Altersversorgung: 20.218,63 €			(20.639,00)
- davon für Unterstützung: 832,65 €		632.137,17	(915,90)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.023.622,40	953.653,80
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		164.710,08	172.134,72
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37,50	139,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		534.477,46	612.225,42
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.840,72	3.463,35
14. <b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		832.722,93	1.068.747,98
15. Sonstige Steuern		202.315,75	180.384,82
16. <b>Jahresüberschuss</b>		630.407,18	888.363,16
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		70.000,00	100.000,00
18. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>560.407,18</b>	<b>788.363,16</b>

## **Anhang für das Geschäftsjahr 2016**

### **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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) 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 der 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:

- GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN  
Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei den vor 1948 erstellten Wohngebäuden, in denen mehr als 50 % der Wohnungen umfassend modernisiert worden sind (Generalüberholung), wurde 2010/2011 die Restnutzungsdauer pauschal um 25 Jahre erhöht. Bei den zwischen 1948 und 1960 erstellten Wohngebäuden, in denen mehr als 50 % der Wohnungen umfassend modernisiert worden sind (Generalüberholung), wurde 2010/2011 die Restnutzungsdauer pauschal um 20 Jahre erhöht.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen wurden bei der Abschreibung ganzjährig berücksichtigt. Gesondert erfasste Kosten für die Herstellung der Müll-Unterflursysteme wurden einheitlich mit 5 % jährlich abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Für die örtliche Bauleitung und für eigene Verwaltungsleistungen wurden im Berichtsjahr 111,7 T€ aktiviert.

- **GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN**  
Geschäfts- und andere Bauten wurden auf Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben.
- **GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN**  
Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
- **BETRIEBSAUSSTATTUNG**  
Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 9,1 % bei den Alu-Anhängern. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in einem Sammelposten aufgenommen und ab dem Jahr der Anschaffung linear mit 20,0 % abgeschrieben.
- **GESCHÄFTSAUSSTATTUNG**  
Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,7 % und 33,3 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden in einem Sammelposten aufgenommen und ab dem Jahr der Anschaffung linear mit 20,0 % abgeschrieben.
- **FINANZANLAGEN**  
Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Umlaufvermögen** wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

- Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Sie wurden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Dabei sind Abschläge aufgrund von Leerstand berücksichtigt worden.
- Die unter "Andere Vorräte" ausgewiesenen Heizölbestände und Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Heizölbeständen wurde die steuerliche Durchschnittsbewertung angewandt.
- 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 unter Berücksichtigung einer Wertberichtigung über insgesamt 42.750,00 € für leer stehende Wohnungen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.484.185,41 € enthalten.
2. In der Position "*Sonstige Vermögensgegenstände*" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
4. "*Sonderposten mit Rücklageanteil*" sind nicht ausgewiesen.
5. In den Steuerrückstellungen sind, ebenso wie im Vorjahr, keine Rückstellungen für latente Steuern gem. § 274 Abs. 1 HGB enthalten.
6. In den "*Sonstigen Rückstellungen*" sind 17.500,00 € für externe Prüfungskosten 2017 sowie 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2017 enthalten.
7. Es bestehen keine Verpflichtungen aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten.
8. In den Verbindlichkeiten sind keine aufgelaufenen und rückständigen Zinsen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
9. Alle ausgewiesenen Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr.
10. Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist auf Seite 37 dargestellt.
11. Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten, die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sowie die Gliederung der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind auf Seite 38 dargestellt.

### **II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen wurden im Berichtsjahr nicht ausgewiesen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

**D. Sonstige Angaben**

1. Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20,0 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

	Vollzeit Mitarbeiter	Teilzeit Mitarbeiter	Geringfügig Tätige
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2	-
Technische Mitarbeiter	3	-	1
<b>Gesamt</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

5. Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Bestand am 01.01.2017	3 209 Mitglieder mit	17 040 Anteilen
Zugänge	123 Mitglieder mit	1 478 Anteilen
Abgänge	121 Mitglieder mit	391 Anteilen
Bestand am 31.12.2017	3 211 Mitglieder mit	18 127 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 268.375,40 € auf 4.524.457,69 € 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)  
Bartsch, Jörg (stellv. Vorsitzender und Schriftführer)  
Graßhoff, Anja  
Kohl, Hans-Georg  
Oberrauner, Helmut (stellv. Schriftführer) und  
Stuhs, Werner

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

Garms, Jürgen (hauptamtlich)  
Fehring, Jürgen (nebenamtlich) und  
Schneider, Fred (nebenamtlich)

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

10. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Mitglieder des Vorstandes.

11. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

#### **E. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn bzw. den Jahresüberschuss in Höhe von 630.407,18 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- €	70.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	- €	170.243,29
Zuweisung an freie Rücklagen	- €	100.000,00
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	- €	290.163,89
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>€</b>	<b>630.407,18</b>

Nach Zustimmung der Vertreterversammlung zur vorgeschlagenen Gewinnverwendung wird den Mitgliedern der Genossenschaft eine Dividende in Höhe von 4,0 % auf die eingezahlten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Die jeweiligen Rücklagen weisen nach Umsetzung des vorstehenden Beschlussvorschlages folgende Salden aus:

Gesetzliche Rücklage	- €	1.670.000,00
Freie Rücklagen	- €	4.400.000,00
Mietausfallrücklage	- €	100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	- €	5.171.591,37
<b>Summe der Rücklagen</b>	<b>€</b>	<b>11.341.591,37</b>



Anlagevermögen	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		
	Stand am 01.01.2017	€	Zugänge	€	Abgänge	€	Umbuchungen (+/-)	€	Stand am 31.12.2017	€	Stand am 01.01.2017	Zugänge	€	Abgänge	€	Stand am 31.12.2017	€						
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>																							
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>																							
1. Grundstücke mit Wohnbauten	57.845.098,37	2.551.077,36	0,00	1.452.416,01	61.848.591,74	20.650.827,52	970.701,45	0,00	21.621.528,97	40.227.062,77	37.194.270,85												
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.072.702,82	0,00	0,00	0,00	2.072.702,82	994.953,39	37.393,00	0,00	1.032.346,39	1.040.356,43	1.077.749,43												
3. Grundstücke ohne Bauten	510.013,34	0,00	0,00	-55.844,92	454.168,42	0,00	0,00	0,00	0,00	454.168,42	510.013,34												
4. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00												
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	216.129,53	40.165,95	2.881,72	0,00	253.413,76	195.018,53	15.527,95	2.881,72	207.664,76	45.749,00	21.111,00												
6. Anlagen im Bau	1.396.571,09	43.294,01	0,00	-1.396.571,09	43.294,01	0,00	0,00	0,00	0,00	43.294,01	1.396.571,09												
<b>SACHANLAGEN INSGESAMT</b>	<b>62.040.515,15</b>	<b>2.634.537,32</b>	<b>2.881,72</b>	<b>0,00</b>	<b>64.672.170,75</b>	<b>21.840.799,44</b>	<b>1.023.622,40</b>	<b>2.881,72</b>	<b>22.861.540,12</b>	<b>41.810.630,63</b>	<b>40.199.715,71</b>												
<b>III. FINANZANLAGEN</b>																							
1. Andere Finanzanlagen	<b>750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>62.041.265,15</b>	<b>2.634.537,32</b>	<b>2.881,72</b>	<b>0,00</b>	<b>64.672.920,75</b>	<b>21.840.799,44</b>	<b>1.023.622,40</b>	<b>2.881,72</b>	<b>22.861.540,12</b>	<b>41.811.380,63</b>	<b>40.200.465,71</b>												

Verbindlichkeiten	§ 268 Abs. 5 HGB		§ 285 Nr. 1a HGB		§ 285 Nr. 1b HGB
	1	2	3	4	5
	<b>Gesamt</b>	<b>Davon mit einer Restlaufzeit</b>			<b>Sicherheiten</b>
	<b>€</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>von 1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>Betrag</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.781.142,64 (24.523.520,11)	1.931.490,19 (1.263.704,49)	4.934.967,45 (4.927.583,48)	17.914.685,00 (18.332.232,14)	24.781.142,64 (24.523.520,11)
2. Erhaltene Anzahlungen	1.667.116,49 (1.692.077,57)	1.667.116,49 (1.692.077,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 (2.325,34)	0,00 (2.325,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	870.698,80 (574.409,98)	870.698,80 (574.409,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	38.309,47 (29.767,18)	17.836,65 (10.343,54)	20.472,82 (19.423,64)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.357.267,40</b> (26.822.100,18)	<b>4.487.142,13</b> (3.542.860,92)	<b>4.955.440,27</b> (4.947.007,12)	<b>17.914.685,00</b> (18.332.232,14)	<b>24.781.142,64</b> (24.523.520,11)

Vorjahreszahlen in Klammern ( )

## ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN

zum Jahresabschluss 2017

<b><u>BILANZ AKTIVA</u></b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
A) ANLAGEVERMÖGEN		
I. SACHANLAGEN		
1. GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN		
Anfangsbestand	37.464.981,85	37.194.270,85
Zugang Anschaffungs-/Herstellungskosten	636.281,98	3.947.648,45
Zugang Grundstückswerte	<u>0,00</u>	<u>55.844,92</u>
	38.101.263,83	41.197.764,22
Abschreibungen	<u>906.992,98</u>	<u>970.701,45</u>
Bilanzbestand	<u><u>37.194.270,85</u></u>	<u><u>40.227.062,77</u></u>
<u>Zugang 2017 Anschaffungs-/Herstellungskosten:</u>		
- Aktivierungspflichtige Investitionskosten für die Herstellung und/oder Erweiterung von Vermögensgegenständen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen		2.180.816,16
- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für das Neubauvorhaben Beethovenallee 9a – 9g Errichtung von 7 ebenerdigen und barrierearmen Mietwohnungen im Reihenhaustil und Herstellung von 11 Pkw-Stellplätzen (Fertiggestellt am 01.02.2017)		1.766.832,29
- Grundstückskosten für das Neubauvorhaben Beethovenallee		<u>55.844,92</u>
		<u><u>4.003.493,37</u></u>
<u>Abschreibungen 2017:</u>		
- Durchschnittlich 1,64 % der historischen Herstellungs- und Anschaffungskosten		<u><u>970.701,45</u></u>
2. GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN		
Anfangsbestand	1.115.143,43	1.077.749,43
Zugang Anschaffungs-/Herstellungskosten	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	1.115.143,43	1.115.143,43
Abschreibungen	<u>37.394,00</u>	<u>37.393,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.077.749,43</u></u>	<u><u>1.040.356,43</u></u>
<u>Zugang 2017:</u>		
- Entfällt -		<u><u>0,00</u></u>
<u>Abschreibungen 2017:</u>		
- Durchschnittlich 2,08 % der historischen Herstellungs- und Anschaffungskosten		<u><u>37.393,00</u></u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>3. GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN</b>		
Anfangsbestand	510.013,34	510.013,34
Zugang	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	510.013,34	510.013,34
Abgang	<u>0,00</u>	<u>55.844,92</u>
Bilanzbestand	<u><u>510.013,34</u></u>	<u><u>454.168,42</u></u>
<u>Zugang 2017:</u>		
- Entfällt -		
<u>Abgang 2017:</u>		
- Umbuchung der anteiligen Grundstückskosten für das Neubauvorhaben Beethovenallee 9a – 9g		
Flurstück 256 Beethovenallee – Grundstückszufahrt		20.626,52
Flurstück 290 Beethovenallee – ehemalige Kleingartenparzelle		<u>35.218,40</u>
		<u><u>55.844,92</u></u>
<b>4. BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG</b>		
Anfangsbestand	18.043,18	21.111,00
Zugang	<u>12.334,64</u>	<u>40.165,95</u>
	30.377,82	61.276,95
Abschreibungen	<u>9.266,82</u>	<u>15.527,95</u>
Bilanzbestand	<u><u>21.111,00</u></u>	<u><u>45.749,00</u></u>
<u>Zugang 2017:</u>		
- 1 Böckmann Alu-Anhänger		
- 1 MIS Notebook		
- 1 Sony Professional Display		
- 1 Erweiterung der Octopus Telefonanlage		
- 1 HP Inc. Color LaserJet		
- 1 HP PC-System		
- diverse Büromöbel für die erweiterten Geschäftsräume		
		<u><u>40.165,95</u></u>
<u>Abschreibungen 2017:</u>		
- Die ALU-Anhänger wurden mit 9,1 % abgeschrieben.		
		558,19
- Die Büromöbel und –maschinen, die ISDN TK-Anlage, der Smart Fortwo, die sonstigen Einrichtungsgegenstände, die EDV-Hardware sowie die EDV-Software wurden mit 7,7 – 33,3 % abgeschrieben.		
		8.805,66
- Die 2013 bis 2016 und die im Berichtsjahr aktivierten GWG's wurden in einem Sammelposten aufgenommen und mit jeweils 20 % der Anschaffungskosten linear abgeschrieben.		
		<u>6.164,10</u>
		<u><u>15.527,95</u></u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>5. ANLAGEN IM BAU</b>		
Anfangsbestand	45.877,10	1.396.571,09
Zugang	<u>1.354.820,36</u>	<u>43.294,01</u>
	1.400.697,46	1.439.865,10
Abgang	<u>4.126,37</u>	<u>1.396.571,09</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.396.571,09</u></u>	<u><u>43.294,01</u></u>
<u>Zugang 2017:</u>		
- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Errichtung von Vorstellbalkonen für die Häuser Brahmsstraße 8 – 8b.		5.380,94
- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung und Generalüberholung einer Dachgeschosswohnung in der Rathausstraße 20.		<u>37.913,07</u>
		<u><u>43.294,01</u></u>
<u>Abgang 2017:</u>		
- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für das Neubauvorhaben Beethovenallee 9a – 9g. Errichtung von 7 ebenerdigen und barrierearmen Mietwohnungen im Reihenhausstil und Herstellung von 11 Pkw-Stellplätzen. Im Jahre 2012 entstandene Baukosten		41.750,73
Im Jahre 2016 entstandene Baukosten		<u>1.354.820,36</u>
		<u><u>1.396.571,09</u></u>
 <b>II. FINANZANLAGEN</b>		
<b>1. ANDERE FINANZANLAGEN</b>		
Bilanzbestand	<u><u>750,00</u></u>	<u><u>750,00</u></u>
- 5 Geschäftsanteile der Volksbank Stade-Cuxhaven eG		
 <b>B) UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>		
<b>1. UNFERTIGE LEISTUNGEN</b>		
Anfangsbestand	1.600.679,83	1.581.987,88
Zugang	<u>1.581.987,88</u>	<u>1.484.185,41</u>
	3.182.667,71	3.066.173,29
Abgang	<u>1.600.679,83</u>	<u>1.581.987,88</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.581.987,88</u></u>	<u><u>1.484.185,41</u></u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<u>Zugang 2017</u>		
- Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 2 – Heizkosten -		696.687,47
- Wertberichtigung auf Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 2 - Heizkosten - wegen leer stehender Wohnungen -		- 11.250,00
- Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 3 - Betriebskosten -		830.247,94
- Wertberichtigung auf Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 3 - Betriebskosten - wegen leer stehender Wohnungen -		- 31.500,00
		<u>1.484.185,41</u>
<u>Abgang 2017:</u>		
- Abrechnung der Umlage 2 für das Jahr 2016 - Heizkosten -		811.752,58
- Wertberichtigung auf Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 2 - Heizkosten - wegen leer stehender Wohnungen -		- 7.400,00
- Abrechnung der Umlage 3 für das Jahr 2016 - Betriebskosten -		800.835,30
- Wertberichtigung auf Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 3 - Betriebskosten - wegen leer stehender Wohnungen -		- 23.200,00
		<u>1.581.987,88</u>
2. ANDERE VORRÄTE		
a) Heizölbestände	28.404,43	32.564,47
b) Reparaturmaterial	<u>15.434,67</u>	<u>14.721,82</u>
Bilanzbestand	<u>43.839,10</u>	<u>47.286,29</u>
II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG		
Bilanzbestand	<u>33.302,22</u>	<u>37.055,16</u>
2. FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT		
Bilanzbestand	<u>881,59</u>	<u>906,19</u>
3. FORDERUNGEN AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Bilanzbestand	<u>601,84</u>	<u>0,00</u>

	<b>2016</b> <b>€</b>	<b>2017</b> <b>€</b>
<b>4. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		
a) Forderungen aus Lohn und Gehalt	0,00	4.554,79
b) Forderungen im Rahmen der Sozialen Sicherung	0,00	6.201,52
c) Forderungen an Versicherungen	21.050,38	30.038,05
d) Forderungen an das Finanzamt	0,00	603,19
e) Überzahlte Betriebskosten	19.735,79	5.193,15
f) Forderungen an Mitglieder	61,48	791,82
g) Andere Vermögensgegenstände	<u>1.130,50</u>	<u>2.077,83</u>
Bilanzbestand	<u>41.978,15</u>	<u>49.460,35</u>
 <b>III. FLÜSSIGE MITTEL</b>		
<b>1. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN</b>		
a) Kassenbestand		
Bilanzbestand	<u>1.550,67</u>	<u>1.091,39</u>
b) Guthaben bei Kreditinstituten		
Bilanzbestand	<u>337.488,27</u>	<u>108.874,15</u>

**BILANZ PASSIVA**

**2016**  
**€**

**2017**  
**€**

A) EIGENKAPITAL

I. GESCHÄFTSGUTHABEN

Anfangsbestand	4.038.856,81	4.338.432,29
Zugang	<u>383.425,48</u>	<u>360.125,40</u>
	4.422.282,29	4.698.557,69
Abgang	<u>83.850,00</u>	<u>82.350,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>4.338.432,29</u></u>	<u><u>4.616.207,69</u></u>

II. ERGEBNISRÜCKLAGEN

1. GESETZLICHE RÜCKLAGE

Anfangsbestand	1.500.000,00	1.600.000,00
Zugang	<u>100.000,00</u>	<u>70.000,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.600.000,00</u></u>	<u><u>1.670.000,00</u></u>

Zugang 2017:

- Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2017		<u>70.000,00</u>
---	--	------------------

2. BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE

Anfangsbestand	4.325.458,78	4.551.264,60
Zugang	<u>225.805,82</u>	<u>330.162,88</u>
Bilanzbestand	<u><u>4.551.264,60</u></u>	<u><u>4.881.427,48</u></u>

Zugang 2017:

- Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2016		<u><u>330.162,88</u></u>
---------------------------------------	--	--------------------------

3. ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN

a) FREIE RÜCKLAGE

Anfangsbestand	3.400.000,00	4.000.000,00
Zugang	<u>600.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>4.000.000,00</u></u>	<u><u>4.300.000,00</u></u>

Zugang 2017:

- Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2016		<u><u>300.000,00</u></u>
---------------------------------------	--	--------------------------

b) MIETAUSFALLRÜCKLAGE

Anfangsbestand	100.000,00	100.000,00
Zugang	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>100.000,00</u></u>	<u><u>100.000,00</u></u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>B) RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>1. STEUERRÜCKSTELLUNGEN</b>		
Anfangsbestand	0,00	0,00
Zugang	<u>0,00</u>	<u>12.475,00</u>
	0,00	12.475,00
Abgang	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>12.475,00</u></u>
<u>Zugang 2017:</u>		
- Rückstellung für Körperschaftsteuer und Soli		11.800,00
- Rückstellung für Gewerbesteuer		<u>675,00</u>
Bilanzbestand		<u><u>12.475,00</u></u>
<u>Abgang 2017:</u>		
- Entfällt -		<u><u>0,00</u></u>
<b>2. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Anfangsbestand	27.350,00	30.000,00
Zugang	<u>27.350,00</u>	<u>27.600,00</u>
	54.700,00	57.600,00
Abgang	<u>24.700,00</u>	<u>27.350,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>30.000,00</u></u>	<u><u>30.250,00</u></u>
<u>Rückstellungen 2017:</u>		
- Rückstellung für Prüfungskosten 2017		17.500,00
- Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten 2017		7.500,00
- Rückstellung für die Erstellung der Steuer- erklärungen 2016 und 2017		3.000,00
- Rückstellung für die Erstellung der Jahres- abschlüsse 2016 und 2017 (steuerpflichtiger Teilbereich)		<u>2.250,00</u>
Bilanzbestand		<u><u>30.250,00</u></u>
<b>C) VERBINDLICHKEITEN</b>		
<b>1. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>		
Anfangsbestand	24.538.273,82	24.523.520,11
Zugang	<u>1.200.691,33</u>	<u>1.800.000,00</u>
	25.738.965,15	26.323.520,11
Abgang	<u>1.215.445,04</u>	<u>1.541.686,14</u>
Bilanzbestand	<u><u>24.523.520,11</u></u>	<u><u>24.781.142,64</u></u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<u>Zugang 2017:</u>		
- Aufnahme von 2 langfristigen Darlehen		1.170.000,00
- Inanspruchnahme einer Abschnittsfinanzierung		<u>630.000,00</u>
		<u>1.800.000,00</u>
<u>Abgang 2017:</u>		
- Planmäßige Tilgungsleistungen		1.268.285,09
- Außerplanmäßige Tilgungsleistungen		<u>273.401,05</u>
		<u>1.541.686,14</u>
 2. ERHALTENE ANZAHLUNGEN		
Anfangsbestand	1.726.796,97	1.692.077,57
Zugang	<u>1.692.077,57</u>	<u>1.667.116,49</u>
	3.418.874,54	3.359.194,06
Abgang	<u>1.726.796,97</u>	<u>1.692.077,57</u>
Bilanzbestand	<u>1.692.077,57</u>	<u>1.667.116,49</u>
<u>Zugang 2017:</u>		
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Umlage 2 – Heizkosten		888.960,58
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Umlage 3 – Betriebskosten		<u>778.155,91</u>
		<u>1.667.116,49</u>
<u>Abgang 2017:</u>		
Abrechnung der Umlage 2 für das Jahr 2016 - Heizkosten -		910.079,65
Abrechnung der Umlage 3 für das Jahr 2016 - Betriebskosten -		<u>781.997,92</u>
		<u>1.692.077,57</u>
 3. VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG		
Bilanzbestand	<u>2.325,34</u>	<u>0,00</u>
 4. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Verbindlichkeiten aus laufenden Bau- und Instandhaltungsleistungen	379.858,66	545.419,50
b) Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	183.288,21	294.721,11
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>11.263,11</u>	<u>30.558,19</u>
Bilanzbestand	<u>574.409,98</u>	<u>870.698,80</u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>5. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	1.358,72	1.463,80
b) Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	21.819,94	23.717,29
c) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.307,10	5.456,47
d) Verbindlichkeiten aus Personalkosten	<u>3.281,42</u>	<u>7.671,91</u>
Bilanzbestand	<u><u>29.767,18</u></u>	<u><u>38.309,47</u></u>
<b>D) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
Anfangsbestand	15.739,49	11.935,20
Zugang	<u>11.935,20</u>	<u>12.204,82</u>
	27.674,69	24.140,02
Abgang	<u>15.739,49</u>	<u>11.935,20</u>
Bilanzbestand	<u><u>11.935,20</u></u>	<u><u>12.204,82</u></u>
<u>Zugang 2017:</u>		
- Für Januar 2018 im Voraus erhaltene Mieterträge		<u>12.204,82</u>
<u>Abgang 2017:</u>		
- Die im Voraus für 2017 erhaltenen Mieterträge aus 2016 -		<u>11.935,20</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. UMSATZERLÖSE		
a) AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG		
1) Erträge aus Sollmieten	4.755.368,75	4.823.904,23
2) Erlöse aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten	<u>1.626.384,26</u>	<u>1.612.591,26</u>
ZWISCHENSUMME	6.381.753,01	6.436.495,49
3) Erlösschmälerungen aus Sollmieten wegen Leerstand	- 140.412,80	- 168.436,00
4) Erlösschmälerungen aus Umlagen wegen Leerstand	<u>- 25.728,76</u>	<u>- 32.332,87</u>
	<u>6.215.611,45</u>	<u>6.235.726,62</u>
b) AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	<u>288,58</u>	<u>288,58</u>
2. VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		
a) Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten		
Umlage 2 – Heizkosten	811.752,58	696.687,47
Umlage 3 – Betriebskosten	<u>800.835,30</u>	<u>830.247,94</u>
	<u>1.612.587,88</u>	<u>1.526.935,41</u>
b) Bestandsverminderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten		
Umlage 2 – Heizkosten	807.333,21	811.752,58
Umlage 3 – Betriebskosten	<u>819.046,62</u>	<u>800.835,30</u>
	<u>1.626.379,83</u>	<u>1.612.587,88</u>
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	<u>85.563,56</u>	<u>111.719,36</u>
4. GESAMTLEISTUNG	<u>6.287.671,64</u>	<u>6.262.082,09</u>

	<b>2016</b> €	<b>2017</b> €
<b>5. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>		
a) Erträge aus Anlageverkäufen	0,00	200,00
b) Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	96,72	478,62
c) Erträge aus Eintrittsgeldern	1.650,05	1.580,00
d) Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	105,70	47,54
e) Erträge aus Materialverkäufen	0,00	19,95
f) Erträge aus Versicherungsentschädigungen	34.385,97	75.221,20
g) Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	10.698,43	6.827,57
h) Andere ordentliche Erträge	<u>22.092,75</u>	<u>31.016,67</u>
	<u>69.029,62</u>	<u>115.391,55</u>
<b>6. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		
1) Heizkosten	801.490,93	685.707,24
2) Sach- und Haftpflichtversicherung	110.339,12	113.204,17
3) Gartenpflege	90.563,86	97.161,68
4) Beleuchtung	22.775,10	19.871,91
5) Straßenreinigung	69.793,92	66.299,62
6) Abfallbeseitigungsgebühr	181.130,85	188.571,20
7) Schornsteinreinigung	2.930,24	2.545,25
8) Hausreinigung	2.090,04	2.873,88
9) Breitbandkabelanschluss	103.743,00	104.197,05
10) Deich- und Schleusenbeitrag	12.650,29	12.671,06
11) Immissionsmessung	4.785,14	5.444,48
12) Niederschlagswassergebühr	18.157,55	17.144,77
13) Wartungskosten für Feuerlöscher	824,12	0,00
14) Wartungskosten für Automatiktüren	866,28	783,74
15) Wartungskosten für Rauchwarnmelder	<u>12.037,62</u>	<u>12.444,77</u>
Summe der umlagefähigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.434.178,06	1.328.920,82
16) Nicht umlagefähige Betriebskosten	<u>23.027,33</u>	<u>26.688,75</u>
	<u>1.457.205,39</u>	<u>1.355.609,57</u>
b) Instandhaltungskosten	<u>1.459.415,10</u>	<u>1.819.390,81</u>
Bezogen auf 1 m <sup>2</sup> Wohnfläche wurden im Durchschnitt an Instandhaltungskosten 20,27 € (2016 – 16,36 €) aufgewandt.		
c) Kosten für Miet- und Räumungsklagen	<u>961,90</u>	<u>0,00</u>

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
7. ROHERGEBNIS	<u>3.439.118,87</u>	<u>3.202.473,26</u>
8. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter		
1) Löhne	78.011,41	76.595,29
2) Gehälter	414.319,51	419.871,73
3) Aufwandsentschädigungen	10.342,80	11.016,00
4) Löhne für geringfügig Beschäftigte sowie für nebenamtlich tätige Hauswarte und Betreuer von Heizungsanlagen	<u>4.096,14</u>	<u>0,00</u>
	<u>506.769,86</u>	<u>507.483,02</u>
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
1) Sozialversicherungsbeiträge	93.899,30	97.030,65
2) Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.307,10	3.715,35
3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener	3.501,65	2.856,87
4) Aufwand für die Altersversorgung	20.639,00	20.218,63
5) Aufwand für Unterstützung	<u>915,90</u>	<u>832,65</u>
	<u>122.262,95</u>	<u>124.654,15</u>
9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN		
a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten	944.386,98	1.008.094,45
b) Abschreibungen auf Betriebsausstattung	293,00	558,19
c) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung	6.686,67	8.805,66
d) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.287,15</u>	<u>6.164,10</u>
	<u>953.653,80</u>	<u>1.023.622,40</u>

	<b>2016</b> <b>€</b>	<b>2017</b> <b>€</b>
<b>10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
a) Büroaufwendungen	47.628,35	45.045,79
b) Sachversicherungen	5.913,56	4.441,65
c) Reise- und Fahrtkosten	285,00	1.897,90
d) Seminare und Schulungen	0,00	1.639,90
e) EDV-Kosten	14.245,01	16.951,60
f) Unternehmenswerbung und Repräsentation	7.399,85	15.814,04
g) Kosten des Jahresabschlusses (Prüfung, Veröffentlichung usw.)	19.059,29	19.585,60
h) Kosten der Vertreterversammlung	15.668,76	3.259,47
i) Kosten des Aufsichtsrates	4.253,48	4.378,48
j) Gerichts- und Anwaltskosten	157,50	854,19
k) Verbands- und andere Beiträge	8.948,97	9.036,36
l) Kosten des Zahlungsverkehrs	6.135,48	5.990,89
m) Sonstige sächliche Verwaltungskosten	320,30	12,38
n) Aufwendungen für die Fertigstellung von Steuererklärungen	2.650,00	2.948,22
o) Freiwillige soziale Aufwendungen	4.890,30	3.097,92
p) Aufwendungen für Firmenwagen	6.467,04	5.766,97
q) Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	2.386,78	2.499,83
r) Kosten des Internetauftrittes	636,29	651,24
s) Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	8.764,44	0,00
t) Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	8.882,32	6.395,65
u) Kosten des Fotokopiergerätes	2.292,00	2.292,00
v) Abschreibungen auf unfertige Leistungen	4.900,00	12.150,00
w) Spenden	250,00	0,00
	<u>172.134,72</u>	<u>164.710,08</u>
<b>11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>		
Zinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten und sonstige Zinsen	<u>139,21</u>	<u>37,50</u>
<b>12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>		
Zinsen für gesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>612.225,42</u>	<u>534.477,46</u>
<b>13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>		
a) Körperschaftsteuer	3.248,00	14.033,00
b) Kapitalertragsteuer	34,80	9,38
c) Solidaritätszuschlag	180,55	798,34
	<u>3.463,35</u>	<u>14.840,72</u>

	<b>2016</b> <b>€</b>	<b>2017</b> <b>€</b>
14. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	<u>1.068.747,98</u>	<u>832.722,93</u>
15. SONSTIGE STEUERN		
a) Grundsteuer	180.149,10	202.183,03
b) Kraftfahrzeugsteuer	<u>235,72</u>	<u>132,72</u>
	<u>180.384,82</u>	<u>202.315,75</u>
Von den Aufwendungen für Grundsteuer sind		
1) umlagefähig	178.072,98	198.014,59
2) nicht umlagefähig	2.076,12	4.168,44
15. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>888.363,16</u>	<u>630.407,18</u>
16. EINSTELLUNG AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN ERGEBNISRÜCKLAGEN	<u>100.000,00</u>	<u>70.000,00</u>
17. BILANZGEWINN	<u>788.363,16</u>	<u>560.407,18</u>

Cuxhaven, den 10. September 2018

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

Der Vorstand

Fehring Garms Schneider

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und die in der Wohnungswirtschaft anstehenden Probleme unterrichtet. Außerdem kam der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 zu zwei alleinigen Sitzungen zusammen. Hauptthemen der Beratungen waren

- der Jahresabschluss 2016,
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2017,
- der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, über die im Jahre 2016 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2015,
- die Abschlussbesprechung über die vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, vorgenommene Prüfung des Geschäftsjahres 2016,
- das Neubauvorhaben in der Beethovenallee 9a – 9g,
- die Errichtung von drei Müll-Unterflursystemen,
- Erweiterung der Geschäftsräume Abendrothstraße 9a,
- Errichtung von Vorstellbalkonen Brahmsstraße 8 – 8b und
- die Möglichkeit einer Erweiterung des CAP-Martes in der Freiherr-vom-Stein-Straße.

Alle im Zusammenhang mit den vorstehenden Themen erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

In zwei alleinigen Sitzungen erörterte der Aufsichtsrat intensiv die personellen Probleme in der Geschäftsstelle.

Der Prüfungsausschuss stellte in zwei Kassen-, Beleg- und Buchprüfungen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens fest. Darüber hinaus hat sich der Prüfungsausschuss mit den laufenden Baumaßnahmen des Geschäftsjahres 2017 befasst und die entsprechenden Bauakten eingesehen. Der Schwerpunkt der Prüfung galt dabei der Generalüberholung und Instandsetzung von Einzelwohnungen. Die Tätigkeit des Prüfungsausschusses umfasste außerdem:

- die Jahresabschlussunterlagen 2016,
- die Entwicklung der langfristigen Darlehen im Geschäftsjahr 2017,
- der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, über die im Jahre 2017 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2016,
- der Wohnungsleerstand,
- die sich aus den Nebenkostenabrechnungen 2016 ergebenden Guthaben und Nachzahlungen,
- der Gasliefervertrag mit der EWE Vertrieb GmbH und
- die Jahresabrechnungen über den Erdgasbezug im Geschäftsjahr 2016.

In der ordentlichen Vertreterversammlung 2017 endete die turnusmäßige Amtszeit von Frau Graßhoff und Herrn Kröncke. Bei den unter TOP 8 durchgeführten **Wahlen zum Aufsichtsrat** erhielten beide Aufsichtsratsmitglieder erneut das Vertrauen der Vertreterversammlung und wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Turnusmäßig scheiden mit Ablauf der ordentlichen Vertreterversammlung 2018 die Herren Kohl und Oberrauner aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl der ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder ist möglich.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, in der Zeit vom 15.11. bis zum 06.12.2017 durchgeführt. Über das Ergebnis seiner Prüfung berichtete der Prüfer, Herr StB Dipl.-Vw. Wehber, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand in der Abschlussbesprechung am 18.12.2017.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2017 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen, den Lagebericht anzunehmen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Cuxhaven, den 10. September 2018

K r ö n c k e

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Bestandsübersicht zum 31. Dezember 2017

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m <sup>2</sup>
		Häuser	Wohn- einh.	Gew.- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.	
100	Bauvereinstraße 1, 2, 6, 7, 8, 9, Kleine Hardewiek 1	6 1	40 7				2.342,13
1	Bauvereinstraße 3, 4, 5	3	18				767,91
2	Meyerstraße 11 - 22, Störtebekerstraße 1 - 8, Hadeler Weg 14 - 17	12 8 4	27 22 10				3.338,31
3	Kersten-Miles-Straße 1 - 37, Wernerstraße 33, 35	20 2	20		2		1.853,43
4	Westerwischweg 67, 69, 71, 73, Westerwischweg 75, 77, 79, 81, Süderwisch 1	4 4 1	21 21 7				2.574,37
5	Westerwischweg 82, 84, 86, Grenzstraße 1, 2	3 2	17 8				1.454,64
6	Wendtstraße 6	1	10				514,21
7	Wendtstraße 8	1	10				526,43
8	Mittelstraße 45	1	12				684,90
9	Elfenweg 19, Wilhelmstraße 36	1 1	8 8				1.069,68
10	Elfenweg 18, 20	2	16				950,89
11	Pastoratsweg 3	1	6				344,96
12	Rathausstraße 16	1	10				649,62
13	Mittelstraße 28, 30, 32, 34	4	28				1.649,20
14	Bahnhofstraße 22, 24	2	14	4			1.462,59
15	Bahnhofstraße 18, 20, 20a	3	21	5			1.724,95
16	Poststraße 13	1	9				599,70
17	Poststraße 15	1	9				586,75
18	Poststraße 17	1	9				594,33
19	Catharinenstraße 36, Rathausstraße 22	1 1	9 8	1			1.128,21
20	Rathausstraße 18, 20	2	18				1.058,62
21	Stresemannplatz 2, 4, 6, Rathausstraße 33	3 1	27 9				2.429,85
22	Segelckestraße 33, 35, Nordersteinstraße 12	2	15	3 1			1.397,35
23	Stickenbütteler Weg 28, 30, 32, Stickenbütteler Weg 34, 36	3 2	24 16				2.042,76
123	Stickenbütteler Weg 38, 40	2	16				767,96
24	Rathausstraße 14 - 14c	4	36				1.998,71
25	Gorch-Fock-Straße 23, 25, Feldweg 22, 22a	2 2	18 14				1.424,14
26	Feldweg 22b, 22c	2	14				674,87
27	Gorch-Fock-Straße 16, 18, 20, 20a	4	32				1.531,19
<b>Ü b e r t r a g</b>		<b>122</b>	<b>644</b>	<b>16</b>			<b>38.142,66</b>

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m <sup>2</sup>
		Häuser	Wohn- einh.	Gew.- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.	
	<b>Ü b e r t r a g</b>	<b>122</b>	<b>644</b>	<b>16</b>			<b>38.142,66</b>
28	Brahmsstraße 4, 6 - 6b, 7, Brucknerstraße 1 - 6	5 6	30 36				3.528,38
29	Brahmsstraße 8, 8a, 8b	3	18				917,80
30	Brucknerstraße 12	1	6				306,23
31	Brucknerstraße 8, 10	2	12				609,03
32	Brucknerstraße 7, 9, 11	3	18				915,70
33	Abendrothstraße 9, 9a, Balsenstraße 1	1 1	6 6	1			1.240,14
34	Balsenstraße 3, 5	2	12				741,87
35	Brucknerstraße 18, 20	2	12				695,83
36	Brucknerstraße 14, 16	2	12				696,49
37	Brucknerstraße 17, 19	2	12				667,10
38	Brucknerstraße 13	1	6				358,89
138	Brucknerstraße 15	1	6				351,27
39	Westpreußenstraße 6, 8, 10, 12	4	24				1.116,32
40	Sudetenlandstraße 8, 10	2	8				430,70
41	Westpreußenstraße 5, 7	2	8				626,43
42	Westpreußenstraße 9, 11	2	9				593,11
43	Wagnerstraße 3, 3a, 3b	3	18				1.086,12
44	Hadeler Platz 1, 2	2	10				459,76
45	Hadeler Platz 3, 4	2	10				468,82
46	Wagnerstraße 5, 5a	2	12				767,96
47	Wagnerstraße 5b	1	6				345,12
48	Sudetenlandstraße 13, 13a	2	12				550,41
49	Beethovenallee 2, Elfenweg 23, 25	1 1	7	4			583,54
50	Beethovenallee 4	1	8				594,67
51	Balsenstraße 7	1	6				393,20
52	Brahmsstraße 10, 10a, 10b	3	18				1.129,63
53	Süderwisch 3, 5	2	10				670,69
54	Händelstraße 22, 24	2	12		4		864,86
55	Händelstraße 19, 21, 23, 25	4	32				2.453,11
56	Händelstraße 27, 29, 31, 33	4	32				1.976,69
57	Bachstraße 39	1	18				762,02
58	Freiherr-vom-Stein-Str. 31, 33, 35, Freiherr-vom-Stein-Str. 36, 38, 40, Peter-Martens-Weg 2a, 2b, 2c	3 3 3	15 15 15				2.858,27
59	Freiherr-vom-Stein-Str. 37, 39, 41, Otto-Benöhr-Weg 19, 21, 23	3 3	15 15				1.921,72
60	Freiherr-vom-Stein-Str. 43, 45, 47, Freiherr-vom-Stein-Str. 49, 51, 53, Freiherr-vom-Stein-Str. 55, 57, 59	3 3 3	21 21 21				3.962,67
	<b>Ü b e r t r a g</b>	<b>220</b>	<b>1.234</b>	<b>21</b>	<b>4</b>		<b>73.787,21</b>

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m²	
		Häuser	Wohn- einh.	Gew- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.		Pkw- Stellpl.
	<b>Ü b e r t r a g</b>	<b>220</b>	<b>1.234</b>	<b>21</b>	<b>4</b>		<b>73.787,21</b>	
61	Freiherr-vom-Stein-Str. 48, 50, 52, Freiherr-vom-Stein-Str. 54, 56, 58	3 3	21 21				2.744,13	
62	Peter-Martens-Weg 50 - 72	12	12				578,24	
64	Heizzentrale Otto-Benöhr-Weg	1				1		
67	Westerwischweg 83b	1	6				555,44	
69	Westerwischweg 83a	1	6				555,44	
70	Westerwischweg 83	1	6				555,44	
71	Franz-Rotter-Allee 49	1	6				533,26	
72	Franz-Rotter-Allee 51	1	6				510,17	
73	Franz-Rotter-Allee 53	1	6				533,26	
74	Reinekestraße 28, 30, 32, 34	4	31				1.998,49	
75	Beethovenallee 1, 3, 5, 7, 9, Brahmsstraße 2	5 1	30 6				2.067,99	
76	Brahmsstraße 1, 3, 5	3	18				856,64	
77	Mozartstraße 2	1	7	1			385,53	
78	Mozartstraße 4, 6	2	22				1.008,83	
79	Süderwisch 19	1	6			1	427,54	
80	Beethovenallee 9a - 9g	7	7				529,61	
101	Abendrothstraße 11	1	3	4	5	10	1.049,32	
102	Balsenstraße 2	1		8	1		746,58	
103	Freiherr-vom-Stein-Straße 46	1		1			341,81	
200	Garagenhof Brucknerstraße				14			
201	Garagen und Geräteraum Peter-Martens-Weg				3	1		
202	Garagenhof I - Freiherr-v.-Stein-Str.				17			
203	Garagenhof II - Freiherr-v.-Stein-Str.				22			
204	Garagenhof III - Freiherr-v.-Stein-Str.				35			
205	Pkw-Stellplätze Brucknerstraße						17	
206	Garagen/Pkw-Stellpl. Hadelers Weg				6		16	
207	Garagen/Pkw-Stellpl. Westerwischw.				26		10	
208	Pkw-Stellplätze Stickenbütteler Weg						35	
209	Pkw-Stellplätze Wagnerstraße						10	
210	Pkw-Stellplätze Beethovenallee 2/4						9	
211	Pkw-Stellplätze Franz-Rotter-Allee						18	
212	Garagen/Pkw-Stellpl. Hadelers Platz 4				2		5	
213	Pkw-Stellpl. Balsenstraße 2						12	
214	Pkw-Stellpl. Beethovenallee 9a - 9g						11	
	<b>G E S A M T</b>	<b>272</b>	<b>1.454</b>	<b>35</b>	<b>135</b>	<b>2</b>	<b>154</b>	<b>89.764,93</b>