WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

- gegründet am 02. April 1908 -

Abendrothstraße 9a 27474 Cuxhaven

Telefon: (04721) 7455-0 Telefax: (04721) 7455-55

E-Mail: <u>info@wohnstaetten-cuxhaven.de</u> Internet: <u>www.wohnstaetten-cuxhaven.de</u>

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 2018 (01.01. - 31.12.)

INF	HALTSVERZEICHNIS	Seite
Org	ane der Genossenschaft	2
Die	Genossenschaft auf einen Blick	3
Wo	hnungswirtschaftliche Daten und Trends	4
LAC	GEBERICHT DES VORSTANDES	
1.	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	9
1.1	L. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft	
	2. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	
	3. Mitgliederbewegung	
	4. Baubetreuung	
	5. Vertreterversammlung	
2.	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	19
2.1	L. Vermögenslage	19
2.2	2. Finanzlage	21
2.3	3. Ertragslage	23
3.	Nachtragsbericht	26
4.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
JAH	IRESABSCHLUSS	
1.	Bilanz zum 31.12.2018	29
2.	Gewinn und Verlustrechnung 2018	30
ANI	HANG	
1.	Allgemeine Angaben	31
2.	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
3.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	33
4.	Sonstige Angaben	34
5.	Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	35
	Entwicklung des Anlagevermögens	
7.	Verbindlichkeitenspiegel	38
ERO	GÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2018	
1.	Bilanz-Aktivseite	39
2.	Bilanz-Passivseite	44
3.	Gewinn- und Verlustrechnung	48
BEF	RICHT DES AUFSICHTSRATES	53
BES	STANDSÜBERSICHT "Wohnungen und gewerbliche Objekte"	55

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

a) Mitglieder der Vertreterversammlung 2016 bis 2021 (Stand 31.12.2018)

Lfd		Lfd.	
Nr.	Name, Vorname	Nr.	Name, Vorname
1	Auschrath, Jürgen	28	Kretschmann, Inge
2	Bode, Oliver	29	Kubeck, Andreas
3	Breyer, Marina	30	Lok, Bettina
4	Broschei, Kathrin	31	Lütt-Fremgen, Stephanie
5	Ferreira Pajaro, Manuel	32	Modersitzki, Helmut
6	Ferreira Pajaro, Marcos	33	Neufeldt, Andrea
7	Fischer, Jens	34	Ottow, Hans-Jürgen
8	Foyer, Andreas	35	Peycke, Katrin
9	Fremgen, René	36	Pries, Bettina
10	Fritzsche, Jutta	37	Rehse, Heinz
11	Frost, Martina	38	Rust, Petra
12	Gaedke, Anja	39	Sassen, Britta
13	Garms, Gerrit	40	Schlichting, Rüdiger
14	Gohlke, Angelika	41	Sehlmeyer, Rolf
15	Güntzler, Sabine	42	Struhs, Markus
16	Hagedorn, Werner	43	Thees, Thomas
17	Hassel von, Britta	44	Thode, Karl-Heinz
18	Hassel von, Stephan	45	Umland, Horst
19	Hauhut, Jürgen	46	Wegele, Solveigh
20	Hey, Jutta	47	Wernitsch, Uwe
21	Issendorf, Hans-Heinrich	48	Wiedenbein, Udo
22	Jaskulski, Reiner	49	Wierck, Günter
23	Jebe, Rolf	50	Wilckens, Peter
24	Klinger, Filiz	51	Witthohn, Günter
25	Kolster, Rolf	52	Wolters, Michael † 15.05.2019
26	Körner, Susanne	53	Zerulla, Peter
27	Krause, Markus	54	Zwanzig, Christiane

b) Mitglieder des Aufsichtsrates

Kröncke, Matthias (Vorsitzender)

Bartsch, Jörg (stellv. Vorsitzender, Schriftführer)

Dettmann, Carsten (stellv. Schriftführer) – ab 27.09.2018 Vertreterversammlung

Graßhoff, Anja (Prüfungsausschuss)

Kohl, Hans-Georg (Prüfungsausschuss) – bis 26.11.2018, † 20.12.2018

Oberrauner, Helmut (stellv. Schriftführer) – bis 27.09.2018 Vertreterversammlung

Struhs, Werner (Prüfungsausschuss)

c) Mitglieder des Vorstandes

Garms, Jürgen (hauptamtlich)

Fehring, Jürgen (nebenamtlich)

Schneider, Fred (nebenamtlich)

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

		2018	2017
Bilanzsumme €		43.768.434,49	43.540.239,57
Anlagevermögen €		42.162.286,83	41.811.380,63
Umlaufvermögen		1.606.147,66	1.728.858,94
Eigenkapital €		16.908.694,59	16.128.042,35
davon			
- Geschäftsguthaben der Mitglieder €]	4.992.791,69	4.616.207,69
Verbindlichkeiten		26.794.825,83	27.357.267,40
davon			
- langfristige Verbindlichkeiten		22.737.951,07	22.870.125,27
Umsatzerlöse]	6.174.486,02	6.236.015,20
Aufwendungen für die			
Hausbewirtschaftung €]	2.984.404,70	3.175.000,38
davon			
- Instandhaltungskosten€		1.685.018,37	1.819.390,81
Abschreibungen auf Sachanlagen €		1.076.643,68	1.023.622,40
Zinsaufwendungen €]	442.079,78	534.477,46
Jahresüberschuss €		574.311,53	630.407,18
Bilanzgewinn €]	504.311,53	560.407,18
Anzahl der Gebäude		272	272
Anzahl der Mieteinheiten		1.780	1.780
Summe der Wohn-/Nutzfläche m	2	89.787,84	89.764,93
Anzahl der Mitglieder		3.205	3.211
Anzahl der Geschäftsanteile		19.436	18.127
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

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DATEN UND TRENDS

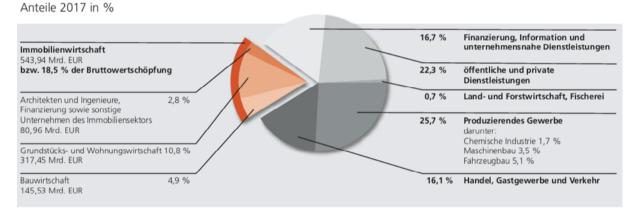
Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft wuchs 2017 um 1,4 %, etwas stärker als im Jahr zuvor. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 317 Milliarden EUR ist sie eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Rund 11 % der gesamten deutschen Wertschöpfung entfallen auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.

Die Immobilienwirtschaft ist einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige der deutschen Volkswirtschaft. Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und Bau von Gebäuden und anderer Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen, ein. Damit zählen etwa Architekten, Bauunternehmen und Immobilienfinanzierer ebenfalls zur Immobilienwirtschaft. Einzelheiten sind aus nachstehender Aufstellung ersichtlich.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

(Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen; Abschätzung für Teilwerte BWS Architekten, Finanzdienstl. und sonst. Immodienstl. analog zu: IW Köln, IREIBS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien

Den Kern der Immobilienwirtschaft bilden nach einer Klassifikation des Statistischen Bundesamtes, alle Unternehmen, die unmittelbar mit der Bewirtschaftung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien befasst sind sowie Selbstnutzer und private Kleinvermieter. In diesem Kernbereich – der sogenannten Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – wurden allein 2017 rund 317 Milliarden EUR erwirtschaftet. Damit trägt allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Der gesamte Groß- und Einzelhandel in Deutschland erreicht nur einen Wertschöpfungsanteil von 10 %.

Anlage in Immobilien

Der größte Teil des Anlagevermögens der deutschen Volkswirtschaft, nämlich fast 82 %, ist in Immobilien gebunden. Noch nie in der Geschichte Deutschlands war das Immobilienvermögen größer als heute. Etwa 8,5 Billionen EUR sind in Immobilien angelegt. Für private Haushalte sind dabei Wohnbauten die mit Abstand wichtigste Anlageklasse. Danach folgen die Nichtwohnbauten, also Wirtschaftsimmobilien sowie die öffentliche Infrastruktur.

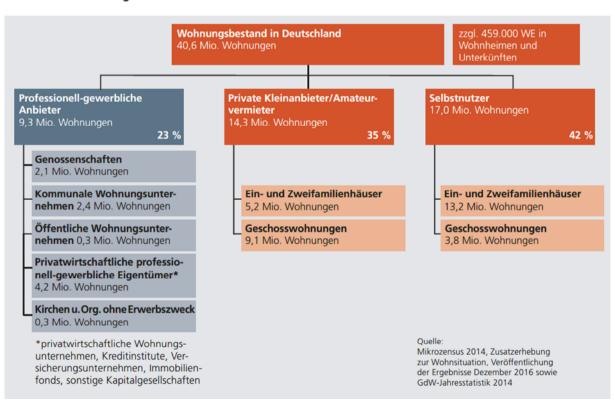
Allerdings ist das Immobilienvermögen der Haushalte sehr ungleich verteilt. Weniger als 50 % der Haushalte verfügen über direktes Immobilienvermögen. Im Median beträgt das Immobilienvermögen der privaten Haushalte in Deutschland damit 0 EUR. Betrachtet man den arithmetischen Mittelwert des Nettoimmobilienvermögens, sieht die Vermögensausstattung besser aus, der Wert liegt bei rund 125.000 EUR pro Haushalt.

Wohnungsmarkt und Mietwohnungen

Der deutsche Wohnungsmarkt ist durch einen im europäischen Vergleich hohen und relativ stabilen Anteil von Mietwohnungen charakterisiert. Nur in der Schweiz liegt der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand höher. Eine Sondererhebung zur Wohnsituation 2014 hat ergeben, dass rund 23,6 Mio. von insgesamt 41 Mio. Wohneinheiten Mietwohnungen waren. Das entspricht einem Anteil von 58 %.

Private Kleinvermieter mit 14,3 Mio. Wohnungen bewirtschaften in Deutschland rund 60 % aller Mietwohnungen oder 35 % des gesamten Wohnungsbestandes. Professionell gewerbliche Anbieter halten die übrigen rund 40 % des Mietwohnungsbestandes. Damit bewirtschaftet diese Anbietergruppe in Deutschland gut 9 Millionen Mietwohnungen.

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2014



Wohnungsbaukonjunktur 2018

Im Jahr 2018 scheint sich der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen zu verstärken. Die Wohnungsbauaktivitäten entwickelten sich zu Jahresbeginn äußerst kräftig. So sind die Wohnungsbauinvestitionen im ersten Quartal 2018 mit einem Plus von 1,9 % positiv in das laufende Jahr gestartet. Für das komplette Jahr 2018 gehen die in der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose zusammengeschlossenen Wirtschaftsforschungsinstitute von einer Wachstumsrate um 3,5 % aus. Die Auftragsbestände sind hoch, der Bedarf an neuen Wohnungen weiterhin groß und die Zinsen niedrig.

Planzahlen zufolge ziehen die Investitionen an

Für das Jahr 2018 erwartet der GdW auf Grundlage von vorliegenden Planungen der Unternehmen einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 18,6 %. Es ist damit zu rechnen, dass die 17-Milliarden-EUR-Marke deutlich überschritten wird. Die Investitionen könnten bei rund 17,7 Milliarden EUR liegen. Damit diese ersten Abschätzungen zur Realität werden können, dürfen von politischer Seite keine weiteren Regulierungen und Deckelungen kommen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen haben. Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2018 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um rund 27 %. Damit würde die Neubauleistung der GdW-Unternehmen wieder stärker expandieren. Bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 12,4 % ebenfalls deutlich nach oben. Auch hier ist also im Laufe des Jahres 2018 mit einer Zunahme der Investitionstätigkeit zu rechnen.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland / Wohnungsnachfrage

Seit sieben Jahren wächst die Zahl der Einwohner Deutschlands kontinuierlich. Die Wachstumsschwäche der Jahre zuvor (2003 – 2010) ist seitdem überwunden. Ausschlaggebend für die Trendwechsel war eine deutliche Zunahme der Zuwanderung aus dem Ausland. Auch für die kommenden Jahre wird mit einer hohen Zuwanderung gerechnet. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage seit einigen Jahren nach oben, insbesondere in den Großstädten Deutschlands.

Für die deutliche Trendwende bei der Zuwanderung sind zwei Faktoren ausschlaggebend: Zum einen ermöglicht der Wegfall der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen mehr Zuwanderung aus den EU-Ländern Ost- und Südosteuropas, die der EU erst vor wenigen Jahren beigetreten sind. Zum anderen hat die andauernde Wirtschaftskrise in weiten Teilen Europas, begleitet von einer hohen Arbeitslosigkeit in den betroffenen Ländern, Deutschland als Arbeitsmarkt deutlich attraktiver gemacht, und zwar für Zuwanderer aus EU-Ländern wie auch für Rückkehrer nach Deutschland. Im Jahr 2017 ist die Einwohnerzahl in Deutschland insgesamt nach ersten Schätzungen um 260 000 Personen auf 82,8 Millionen Einwohner angewachsen. Dies entspricht einer Zunahme um 0,3 %. Heute leben in Deutschland rund 2,5 Millionen Menschen mehr als noch 2010 (+3,2 %). Im davorliegenden Zeitraum von 2003 bis 2010 war die Einwohnerzahl Deutschlands kontinuierlich gesunken. Insgesamt ging die Bevölkerung in jener Periode um 1 % zurück.

Regionale Bevölkerungsentwicklung

Seit Jahren nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland zu. Aber bei Weitem nicht alle Regionen profitieren von dieser Entwicklung. Die regionale Bevölkerungsentwicklung wird vielmehr von einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung geprägt.

Das Wachstum ist unterschiedlich. Lediglich 282 der 401 Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2016 an Bevölkerung gewonnen. Besonders stark fällt das Wachstum in den Großstädten und deren Umland aus.

Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen insbesondere Leipzig (+13,7 %) und Frankfurt am Main (+10,7 %) kräftig. In absoluten Zahlen sticht der Zuwachs von Berlin hervor, das zwischen 2010 und 2016 um 282.000 Einwohner zulegte, gefolgt von München (+124.000 Einwohner) und Hamburg (+101.000 Einwohner). Sehr stark legte die Einwohnerzahl auch im Umland der sieben größten deutschen Städte zu. Spitzenreiter sind die an die Stadt München angrenzenden Landkreise.

Aber auch einige ländliche Räume verzeichnen mehr Einwohner. Dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren dagegen weiter an Bevölkerung. Besonders deutlich ging die Bevölkerungszahl in einigen ländlichen Kreisen der neuen Bundesländer zurück, z.B. in Thüringen. Auch in ländlichen Kreisen Westdeutschlands schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark, z.B. in Holzminden (-3,3 %).

Die ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den boomenden Großstädten und wachsenden Großstadtregionen steigen die Mieten, in den Räumen jenseits der Metropolen stagnieren oder fallen sie. In den Wachstumsregionen müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In allen anderen Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch.

Wohnungsleerstände

Wohnungsleerstände sind in vielen Städten und Regionen Deutschlands trotz des jüngst zu beobachtenden Bevölkerungswachstums in den Ballungsräumen ein ernst zu nehmendes Problem, sowohl für die Kommunen und betroffenen Quartiere, als auch für die Gebäudeeigentümer. In immer mehr Regionen Deutschlands ist in der weiteren Zukunft mit sinkenden Haushaltszahlen zu rechnen. Gleichzeitig drohen die Unterschiede zwischen Regionen vor allem durch ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Wanderungen anzuwachsen.

Zum Zeitpunkt des Zensus im Mai 2011 standen in Deutschland 1,8 Millionen Wohneinheiten in Wohngebäuden leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 4,4 %. Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild der räumlichen Verteilung des Leerstands: In Westdeutschland standen 1,2 Millionen Wohneinheiten leer, was einer Quote von 3,7 % entsprach, in Ostdeutschland waren dies 560.000 Wohneinheiten, das waren 8 % des Bestands.

Aufgrund der hohen Zuwanderung im Jahr 2015 sind Schätzungen zufolge die Anteile leer stehender Wohnungen im Bundesmittel erstmals seit Jahren wieder rückläufig. Kaum noch freie

Wohnungen gibt es in den Großstädten. In den Metropolen Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und München liegt die Leerstandsquote inzwischen unter einem Prozent, aber auch in anderen wachsenden Verdichtungsräumen gibt es kaum noch freie Wohnungen. Im Durchschnitt der kreisfreien Großstädte sanken die Leerstandsquoten von knapp 4 % in 2011 auf nur noch 2 % in 2015. Die Tendenz ist weiter rückläufig.

Wohnungsbau in attraktiven Ballungszentren und wachsenden Regionen reicht nicht aus

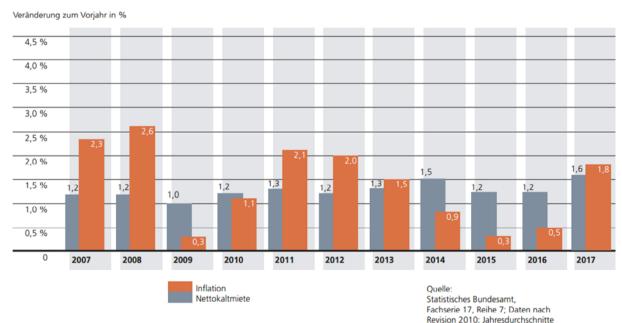
Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung nicht erreicht.

Bestandsmieten steigen weiterhin moderat

Die Entwicklung der Bestandsmieten wird im Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes festgehalten. Mietsteigerungen aufgrund von Neuvermietungen und Modernisierung von Wohnraum werden bei dieser Erhebung aus der Betrachtung der Preisentwicklung ausgeschlossen. Im Jahresmittel 2017 lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand bei 1,6 %. Dieser Anstieg lag unterhalb der Inflationsrate, die im Jahr 2017 1,8 % betrug, war aber zugleich stärker als der Bestandmietenanstieg im Vorjahr (1,2 %).

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2007–2017

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



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. 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 unsere 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.

1.1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Am Schluss des Geschäftsjahres 2018 bewirtschaftet unsere Genossenschaft für eigene Rechnung 1.780 Mieteinheiten, und zwar

Mieteinheiten	2018	2017	Veränd.
Wohnungen	1.454	1.454	
Gewerbliche Mieteinheiten	35	35	
Garagen	135	135	
Heizzentrale	1	1	
Geräteraum	1	1	
Pkw-Stellplätze	154	154	
Gesamt	1.780	1.780	keine

Bestandsveränderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht ergeben. Die Gesamtwohnfläche aller Mieteinheiten umfasst 89.787,84 m² (Vorjahr 89.764,93 m²). Der Wohnflächenzuwachs begründet sich durch Wohnungserweiterungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen. 2018 betrug die durchschnittliche Größe einer Mieteinheit 60,30 m² (Vorjahr 60,29 m²).

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 95 Mitgliedern (Vorjahr 112 Mitgliedern) eine Genossenschaftswohnung überlassen, davon 14 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 strukturell 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 4,45 € (Vorjahr 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 Sollmieten (Umsatzerlöse ohne Erlöse aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten) konnten um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %) gesteigert werden.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands lagen im Berichtsjahr bei 3,7 % der Sollmieten (Vorjahr 3,2 %).

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aufwendungen für umlagefähige Heiz- und Betriebskosten um rund 57 T€ (Vorjahr 105 T€) reduziert. Die Reduzierung betrifft nahezu ausschließlich Heizkosten und begründet sich durch den Abschluss langfristiger Gas-Lieferverträge mit dem örtlichen Energieanbieter zu einem günstigen, inzwischen bis Ende 2023 fest vereinbarten Einkaufspreis (Arbeitspreis ohne Netzentgelte). Die übrigen Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr weitestgehend konstant geblieben.

Für Heizkosten wurden im Berichtsjahr 609,5 T€ aufgewendet (Vorjahr 685,7 T€) und für Betriebskosten 662,0 T€ (Vorjahr 643,2 T€). Die höchsten Positionen unter den Betriebskosten

betreffen die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen (116 T€), für Gartenpflege (99 T€), für Abfallbeseitigung (193 T€) und für Kabelfernsehen (104 T€).

Wohnungskündigungen und Fluktuation

Die Kündigungsanlässe liefern eine wichtige Grundlage für unser individuelles Leistungsangebot. Sie machen deutlich, dass Wohnortwechsel, die demografische Entwicklung sowie persönliche Anlässe am häufigsten zu einer Beendigung des Mietverhältnisses führen.



Im Berichtsjahr sind insgesamt 112 (Vorjahr 111) Mietverhältnisse gekündigt worden. Die Fluktuation liegt 2018 bei 7,7 %. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen ist diese Fluktuationsrate gering und ein Indiz für treue MieterInnen.

Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf

Eine Wohnung ist kein banales Wirtschaftsgut. Eine Wohnung ist Zuhause und Zuflucht. Sie ist Schlafstatt, in der man seine Nächte verbringt. Eine Wohnung oder ein Haus erfüllen ein menschliches Grundbedürfnis. Deshalb ist der Preis einer Wohnung, ob zum Kauf oder zur Miete, anders zu bewerten als der Preis einer Aktie oder einer Kiste Bananen.

Wenn dieser Rückzugsort in Gefahr gerät, wenn man sich dort nicht mehr sicher sein kann und auch nicht weiß, ob man in der Nähe zur Familie oder zum Arbeitsplatz eine neue Bleibe findet, entstehen Unruhe und Misstrauen und in Deutschlands größeren Städten heftige Proteste gegen steigende Wohnungspreise.

Es ist noch nicht lange her, da galt hierzulande noch das etwas verstaubte, jedoch stets Vertrauen schaffende, konsensorientierte Modell auch auf den privaten Wohnungsmärkten in den Städten. Mieter zahlten ihre Miete. Vermieter ließen sie in Ruhe, hielten ihre Häuser in Schuss und waren

mit einer Rendite von wenigen Prozentpunkten zufrieden. Diese stille Übereinkunft wirkte wie ein gesellschaftlicher Kitt und auch heute noch denken und handeln viele Vermieter nach diesem Muster.

Die anhaltende Niedrigzinspolitik hat jedoch vieles verändert. Seit gut zehn Jahren besteht die Möglichkeit, den Immobilienkauf nahezu zum Nulltarif zu finanzieren. Das Kapital fließt vielerorts in Immobilien. Mieten werden angehoben, um die steigenden Kaufpreise wieder einzuspielen. Gleichzeitig gibt es die Wanderungsbewegungen aus schwachen Regionen in stärkere Regionen, z.B. vom Ausland nach Deutschland und vom Land in die Stadt. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt von der Kapitalseite wie von der demografischen Seite. Hinzu kommen Hunderttausende Flüchtlinge, die zwecks Integration auf dem "regulären" Wohnungsmarkt untergebracht werden sollen. Die Gemeinden, also der Steuerzahler, übernehmen die Miete, die regelmäßig oberhalb marktüblicher Beträge liegt.

Wir haben es in deutschen Städten mit einer dreifach galoppierenden Nachfrage zu tun. Niemand, der einen normalen Job hat, kann da finanziell mithalten. Das Vertrauen in die Sicherheit der Heimstatt erodiert. Gegenwärtig ist eine Trendumkehr am Wohnungsmarkt jedoch nicht in Sicht. Obwohl, der Wohnungsbau inzwischen zu einem zentralen politischen Thema geworden ist, wird das Defizit auch in den nächsten Jahren bleiben, schätzen Vertreter des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie und des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes.

Die ungleiche regionale Entwicklung, dass in den beliebten deutschen Großstädten das Bauen durch die Kostenentwicklung kaum noch bezahlbar und das Wohnen für Nomalverdiener in vielen Fällen unerschwinglich ist, hat schwerwiegende Folgen für die Wohnungswirtschaft insgesamt (siehe wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, Seite 4 bis Seite 8).

Von einem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist in Cuxhaven kaum etwas zu spüren. Hier ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen. Der kleine Aufwärtstrend bei der Bevölkerungsentwicklung unserer Stadt hat sich 2018 leider nicht fortgesetzt. Am 31.12.2018 lebten exakt 49 513 Menschen in Cuxhaven. Insbesondere vor dem Hintergrund der positiven wirtschaftlichen Hafenentwicklung sind wir zuversichtlich, dass die Anzahl der Bevölkerung zumindest konstand bleiben wird.

Ungeachtet dessen freuen uns über eine unverändert gute Nachfrage nach unseren Wohnungen für das zum Klientel der Genossenschaft passende Publikums auf gutem stabilen Niveau. Das bestätigt und uns die Richtigkeit unserer bisherigen Geschäftsausrichtung. Den Mietinteressenten bieten wir auch künftig einen hochwertigen und vergleichsweise anspruchsvollen Wohnungsbestand an. Dieser markengerechte Anspruch spiegelt sich auch in bezahlbaren Mieten wieder. Die Vorteile des guten und sicheren Wohnens bei einer Genossenschaft sind vielen Interessenten 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 unsere Mitglieder zu schaffen. Diesen in unserer Satzung festgeschriebenen Auftrag setzen wir seit Jahrzehnten konsequent um.

Wegen der guten Nachfrage ist wie in den Vorjahren ein strukturbedingter Leerstand nicht vorhanden. Der Wohnungsleerstand ist weiterhin 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.

Wohnungsvermietung und Kundenservice

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

Unsere bewährten und engagierten Mitarbeiterinnen im Bereich "Kundenservice/Wohnungsvermietung" bieten allen Interessenten individuelle Wohnlösungen an – 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 unsere 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. Neben den klassischen Kriterien wie Standort, Höhe des Mietpreises und der Nebenkosten sowie die vorhandene Infrastruktur haben weitere Faktoren einen hohen Stellenwert, wie z.B. eine gute Nachbarschaft und das Image des Wohnquartiers.

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

Neubaumaßnahmen wurden 2018 nicht durchgeführt. Eine Aufstockung des Bestandes durch den Hinzukauf von Liegenschaften wurde ebenfalls nicht vorgenommen.

Unser Immobilienbestand wird durch ständige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf einem zeitgemäßen Stand gehalten. Nur gepflegte und den wechselnden Anforderungen angepasste Wohnobjekte bieten den Anspruch, zufriedene Kunden zu haben. Gerade in Zeiten eines stärkeren Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt entscheidet neben der Lage und der Miethöhe insbesondere die zeitgemäße Ausstattung über eine problemlose Anschluss- und Dauervermietung. Die Fortschreibung der Bestandsanalyse gibt Aufschluss über den hohen Modernisierungsgrad unseres Wohnungsbestandes.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden rund 3.062 T€ in unseren Haus- und Wohnungsbestand investiert. Komplette Wohnungsmodernisierungen, Sanierungsarbeiten im Bereich des Wohnumfeldes und der Gebäudefassaden sowie energetische Maßnahmen gehören ebenso dazu wie allgemeine Instandhaltungsarbeiten und kleinere Reparaturen.

Von dem Gesamtbetrag unserer Bauinvestitionen entfallen einschließlich "Anlagen im Bau" 1.377 T€ (Vorjahr 2.594 T€) auf aktivierungspflichtige Herstellungskosten und 1.685 T€ (Vorjahr 1.819 T€) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Maßnahmen	2017 €	2018 €	Veränd. €
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten	2.551.077,36	1.366.092,38	- 1.184.984,98
Anlagen im Bau	43.294,01	11.174,27	- 32.119,74
Instandhaltungsaufwendungen	1.819.390,81	1.685.018,37	- 134.372,44
Investitionen für Bautätigkeiten	4.413.762,18	3.062.285,02	- 1.351.477,16

Der Modernisierung des Immobilienbestandes einschließlich der Verbesserungen des Wohnumfeldes wurden auch 2018 Priorität eingeräumt. Allein für die Modernisierung und Instandsetzung von 65 Wohnungen (Vorjahr: 61 Wohnungen) haben wir im Berichtsjahr insgesamt 1.698 T€ aufgewendet.

Modernisierung und Instandhaltung

Folgende größere Baumaßnahmen sind im Berichtsjahr ausgeführt worden:

	Liegenschaften Beschreibung der Baumaßnahmen	WE	Investitionskosten €
1)	Gorch-Fock-Straße 23 und 25 Gorch-Fock-Straße 20 und 20a - Erneuerung der Haus- und Hoftüren sowie der Kelle - Erneuerung der Haustürpodeste und der Hauszuwe - Erneuerung der Elektroinstallation innerhalb der Ke - Einbau von elektronischen DOM-Schließanlagen Landschaftsgärtnerische Arbeiten ausgeführt und R	gungen - Ilerräume -	63.900
2)		10 Wohneinheiten	44.200
3)	Abendrothstraße 9a und Balsenstraße 1 - Erweiterung der Geschäftsräume unserer Genossen änderung der bisherigen Wohnung im I. Stockwerk in Herstellung einer direkten Treppenverbindung (2. B	schaft durch Nutzungs- zu Büroräumen und	62.700
4)	Brahmsstraße 6 – 6b Brahmsstraße 8 – 8b Brahmsstraße 10 – 10b Brahmsstraße 1, 3, 5 und 7 Mozartstraße 2, 4, 6 - Herstellung von rückkanalfähigen TV-Inhouseverkal in Sternstruktur mit einer Leistung von 862 MHz -	18 Wohneinheiten 18 Wohneinheiten 18 Wohneinheiten 24 Wohneinheiten 18 Wohneinheiten	16.500
5)	Rathausstraße 14 – 14c - Erneuerung der Haus- und Hoftüren - - Erneuerung der Kellerfenster - - Außenbeleuchtung installiert und Solar-Hausnumm - Einbau von elektronischen DOM-Schließanlagen -	28 Wohneinheiten ern angebracht -	38.300
6)			30.000
7)	Brucknerstraße 13 und 15 - Erneuerung und Erweiterung der gasbefeuerten zer im Hause Brucknerstraße 13 und Anschluss der Woh Gebäude Brucknerstraße 15 an die Heizungsanlage - Rückbau der bisherigen Gas-Etagenheizungen - Abbruch von ungenutzten Schornsteinen -	nnungen im Nachbar-	50.900

Beschreibung der Baumaßnahmen	€
8) Wagnerstraße 3 – 3b - Diverse Instandsetzungsarbeiten ausgeführt Erneuerung der Hoftüren und der Kellerfenster Landschaftsgärtnerische Arbeiten ausgeführt -	35.100
9) Gorch-Fock-Straße 25 78 angeschl. Wohneinh Herstellung einer Zufahrt für das Müll-Unterflursystem Landschaftsgärtnerische Arbeiten ausgeführt -	30.900
10) Diverse Gebäude und Wohnungen	144.800
 - Umsetzung der Vorschriften der Trinkwasserverordnung - - Diverse Rest-Bleileitungen innerhalb der Trinkwasseranlagen unseres Immobilienbestandes entfernt und durch Kupferleitungen ersetzt - 	
Instandsetzungsarbeiten in 65 Wohnungen - Erneuerung und Erweiterung der Bäder Erneuerung der Heizungsanlagen Erneuerung der Elektroinstallationen 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) - 1 Wohnung Bahnhofstraße 22 - 3 Wohnungen Balsenstraße 3, 7 - 3 " Beethovenallee 2, 4, 9 - 6 " Brahmsstraße 2, 3, 5, 6b, 8a - 13 " Brucknerstraße 1, 4, 5, 8, 9, 12, 14, 15, 17, 18, 19 - 3 " Feldweg 22, 22a - 1 Wohnung Franz-Rotter-Allee 53 - 2 Wohnungen Freiherr-vom-Stein-Straße 50, 53 - 2 " Gorch-Fock-Straße 18, 25 - 2 " Grenzstraße 2 - 2 " Händelstraße 19, 21 - 3 " Mittelstraße 30, 34, 45 - 2 " Mozartstraße 6 - 1 Wohnung Pastoratsweg 3 - 2 Wohnungen Peter-Martens-Weg 2a, 60 - 6 " Rathausstraße 14, 14a, 20, 33 - 2 " Segelckestraße 32 - 1 Wohnung Störtebekerstraße 3 - 1 Wohnung Störtebekerstraße 3 - 1 Wohnung Störtebekerstraße 8 - 6 Wohnungen Westerwischweg 79, 81, 82, 83, 83a	1.698.000
GESAMT	2.215.300

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

- ➤ 63 Wohnungen umfassend modernisiert und/oder instandgesetzt,
- Heizungsanlagen erneuert und/oder instandgesetzt,
- > zahlreiche Verbesserungen im Bereich des Wohnumfeldes vorgenommen und
- Trinkwasseranlagen entsprechend den Vorgaben der Trinkwasserverordnung saniert.

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 "erduldet" haben. Um kostengünstig zu wirtschaften, können wir 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

Der Vorsorgegedanke, frühzeitig die Mitgliedschaft bei unserer Wohnungsgenossenschaft zu erwerben, um in den Genuss einer Wohnung zu kommen, hat wegen des ausgewogenen Angebotes an Mietwohnungen an Bedeutung verloren. Abgesehen von wenigen Ausnahmen, wird die Mitgliedschaft heute nur noch im direkten Zusammenhang mit der Überlassung einer Wohnung erworben. Die Anzahl der Mitglieder ist deshalb seit einigen Jahren tendenziell leicht rückläufig bis stagnierend.

Gründe für das Ausscheiden von Mitgliedern:

68 Kündigungen (Vj. 62) 21 Übertragungen (Vj. 22) 37 Todesfälle (Vj. 42) 1 Ausschluss (Vj. 0)

Wie bereits im Vorjahr, konnten wir auch im Berichtsjahr eine deutliche Erhöhung bei der Übernahme weiterer Geschäftsanteile verzeichnen. Eine Dividende in Höhe von 4 %, die wir seit Jahren regelmäßig auf die eingezahlten Geschäftsguthaben ausschütten, ist 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.

Bestand am 31.12.2017	• 3.211 Mitglieder mit 18.127 Anteilen
Zugang	• 117 Mitglieder mit 117 Anteilen
Zugang durch die Übernahme weiterer Anteile	• 1.866 Anteile
Zwischensumme	• 3.328 Mitglieder mit 20.110 Anteilen
Abgang	• 123 Mitglieder mit 674 Anteilen
Bestand am 31.12.2018	• 3.205 Mitglieder mit 19.436 Anteilen

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.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 6 vermindert und die gezeichneten Geschäftsanteile haben sich um 1.309 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 4.829.440,48 € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 304.982,79 € (6,7 %) erhöht.

Den ausgeschiedenen Mitgliedern sind 110.071,77 € auszuzahlen. Ferner sind 53.279,44 € an Mitglieder für gekündigte Geschäftsanteile auszuzahlen. Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile belaufen sich auf 25.958,99 €.

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 2018 fand am 27. September 2018 statt. Nach ausführlichen Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über den Unternehmensverlauf wurde der Geschäftsbericht 2017 mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 630.407,18 €	€	70.000,00
2. 4,0 % Dividende auf 4.256.082,29 € Geschäftsguthaben	€	170.243,29
3. Einstellung in die freien Rücklagen	€	100.000,00
4. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	290.163,89
	€	630.407,18

Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig Entlastung erteilt.

In der ordentlichen Vertreterversammlung 2018 endete die turnusmäßige Amtszeit der Herren Kohl und Oberrauner. Im Rahmen einer geheimen Wahl erhielt Herr Kohl erneut das Vertrauen der Vertreterinnen und Vertreter und wurden für drei Jahre wiedergewählt. Als neues Mitglied wählte die Vertreterversammlung Herrn Carsten Dettmann ebenfalls für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

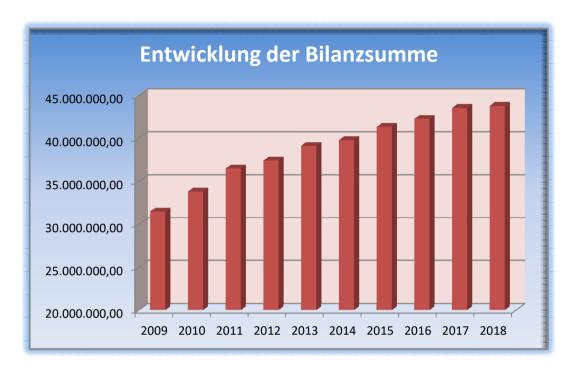
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Am 31.12.2018 beträgt die Bilanzsumme 43.768.434,49 €. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 228.194,92 € = 0,5 % erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 351 T€ auf 42.162 T€ erhöht. Den Zugängen an Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von 1.428 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 1.076 T€ gegenüber.

Beim Umlaufvermögen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Minderung von 123 T€ = 7,1 % auf insgesamt 1.606 T€.



Auf der Passivseite der Bilanz vermindern sich die Verbindlichkeiten um 562 T€ auf insgesamt 26.795 T€. Von diesem Betrag entfallen 22.738 T€ auf Dauerfinanzierungsmittel und 4.057 T€ auf kurzfristige Verbindlichkeiten, wobei sich die Dauerfinanzierungsmittel gegenüber dem Vorjahr um 132 T€ und und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 430 T€ vermindert haben. Alle fälligen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr planmäßig zurückgezahlt.

Das Eigenkapital erhöht sich um 781 T€ auf insgesamt 16.909 T€. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Zuwachs von 4,8 % (Vorjahr + 4,9 %). Von dem Zuwachs beim Eigenkapital entfallen 404 T€ auf den Jahresüberschuss und in Rücklagen eingestellte Gewinnanteile und 377 T€ auf eine Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 38,6 % (Vorjahr 37,0 %).

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

Aktiva	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Anlagevermögen			
- Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	42.161	41.810	40.200
- Finanzanlagen	1	1	1
Umlaufvermögen			
- lang- und mittelfristig	0	0	0
- kurzfristig	1.606	1.729	2.041
Gesamtvermögen	43.768	43.540	42.242

Passiva	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€
Eigenkapital	16.909	16.128	15.378
Rückstellungen - lang- und mittelfristig - kurzfristig	8 42	8	8 22
Verbindlichkeiten			
- lang- und mittelfristig	22.738	22.870	23.279
- kurzfristig	4.057	4.487	3.543
Rechnungsabgrenzungsposten	14	12	12
Gesamtkapital	43.768	43.540	42.242

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.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Dadurch entstehen keine Währungsrisiken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel 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 zwischen 0,98 % und 3,5 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung (Mittelwert) des Fremdkapitals beträgt im Geschäftsjahr 1,75 % gegenüber 1,89 % 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 abgesehen von 2 Ausnahmen um langfristige Tilgungsdarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen 2 und 10 Jahren. Die gleichbleibenden monatlichen Tilgungsraten sind so bemessen, dass die Darlehen nach rund 30 Jahren zurückgezahlt sind. Bei einer Vielzahl langfristiger Darlehen haben wir jährliche Sondertilgungsmöglichkeiten zwischen 5,0 und 10,0 % des Nominalbetrages mit den Kreditinstituten vereinbart.

Kapitalflussrechnung	2018 T€	2017 T€
lahresüberschuss	574,3	630,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.076,6	1.023,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0.0	-0,2
Cashflow nach DVFA/SG	1.650,9	1.653,8
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1,9	+12,7
Abnahme sonstiger Aktiva	25,9	83,6
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-453,1	277,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	442,0	534,4
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	13,1	14,8
Ertragsteuerzahlungen	-3,5	-14,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.673,4	2.562,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.427,5	-2.634,5
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.427,5	-2.634,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben	376,6	277,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.200,0	1.800,0
Planmäßige Tilgungen	-1.307,0	-1.268,3
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-273,4
Gezahlte Zinsen	-442,1	-534,5
Gezahlte Dividenden	-170,2	-158,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-342,7	-156,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-96,8	-229,0
Finanzmittelbestand zum 01.01	110,0	339,0
Finanzmittelbestand zum 31.12	13,2	110,0

Im Berichtsjahr endete die Zinsfestschreibung bei insgesamt 11 Darlehen. In allen Fällen wurden Prolongationsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen und die Zinsen mit Ausnahme der zuvor restgetilgten Darlehen für weitere 10 Jahre festgeschrieben. 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. Zurzeit sind keine Hinweise auf eine mögliche Änderung des gegenwärtig niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt erkennbar. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Seit rund 10 Jahren läuft ein einzigartiges ökonomisches Experiment: Historisch niedrige Zinsen bis ins Minus und eine über Anleihenkäufe angeheizte monetäre Expansion gewaltigen Ausmaßes sollten die Wirtschaft nach der Finanz- und Schuldenkrise wieder auf einen nachhaltigen Wachstumskurs führen, das Bankensystem stabilisieren und die Deflationsgefahr bannen. Das ist weitgehend gelungen. Doch das Experiment scheint sich zu verselbständigen. Die Marktteilnehmer, Unternehmen, Konsumenten und besonders die öffentliche Hand, haben sich daran gewöhnt. Sie schwimmen in schier unbegrenzter Liquidität. Kredite sind billigst und es fällt schwer, das aufgeben zu müssen.

Eine Abkehr von der gegenwärtigen EZB-Niedrigzinspolitik wird irgendwann kommen mit möglicherweise schmerzhaften Folgen. Vielleicht droht aus einem Zinsanstieg eine neuerliche Finanzkrise, weil die Marktteilnehmer irrational reagieren. Kalkulationen der letzten Jahre wären überholt, viele Geschäfte rechneten sich nicht mehr. Kreditnehmer, v.a. Staaten würden unter ihrer Schulden- und Zinslast leiden. Volkswirtschaften sind hochkomplexe, sich ständig verändernde Systeme, die nicht hundertprozentig kontrolliert werden können.

2.3. Ertragslage

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 574.311,53 € ab. Nach Einstellung von 70.000,00 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 504.311,53 €. Das Jahresergebnis 2018 entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 3,6 % (Vorjahr 4,1 %). Die Entwicklung der Ertragslage im Berichtsjahr wird nicht vollständig unseren Erwartungen und Planungen gerecht.

Im Berichtsjahr sind *Umsatzerlöse* in Höhe von insgesamt rund $6.174 \text{ T} \in \text{erzielt}$ worden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das unter Berücksichtigung der Verminderung bei den Erlösen aus abgerechneten Haus- und Betriebskosten einem Minus von $61,5 \text{ T} \in 1,0 \text{ }\%$. Die reinen Erlöse aus Sollmieten erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um $51,4 \text{ T} \in (1,1 \text{ }\%)$. 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 3,7 % der Sollmieten (Vorjahr 3,2 %).

Die *Unfertigen Leistungen* vermindern sich in ihrem Bestand um 97,2 T€ (Vorjahr: ebenfalls Bestandsminderung von 85,7 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 vermindert (siehe Tabelle Seite 14). Dementsprechend vermindern sich auch die *Anderen aktivierten Eigenleistungen* um 52,4 T€ auf 59,3 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich mit 112,1 T€ auf Vorjahresniveau. Dabei haben sich die Erträge aus Versicherungsentschädigungen wegen einer geringeren Schadenquote

gegenüber dem Vorjahr um 43,9 T€ vermindert. Gegenläufig wirken die *Erträge aus der Auflösung* von Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen mit 42,8 T€.

Die *Aufwendungen für Hausbewirtschaftung* vermindern sich gegenüber dem Vorjahr um 190,6 T€. Sie betragen im Berichtsjahr 2.984,4 T€. Von diesem Betrag entfallen 1.298,6 T€ auf Betriebskosten und 1.685,0 T€ auf Instandhaltungsaufwendungen. Damit haben sich gegenüber dem Vorjahr die Betriebskosten um 57,0T€ und die Instandhaltungsaufwendungen um 134,4 T€ vermindert. Bezogen auf die vermietete Wohnfläche werden im Berichtsjahr 18,77 €/m² ausgegeben (Vorjahr 20,27 €/m²).



Hinsichtlich der *Personalaufwendungen* von insgesamt 740,9 T€ und der gegenüber dem Vorjahr merklichen Erhöhung von 17,2 % verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang auf Seite 34.

Die *Abschreibungen auf Sachanlagen* belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 1.076,6 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 53,0 T€ = 5,2 % erhöht. Die Erhöhung bei den Abschreibungen ergibt sich durch die Zugänge von aktivierungspflichtigen Herstellungskosten.

Die *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* belaufen sich im Berichtsjahr auf 212,7 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 48,0 T€ = 29,1 % erhöht (siehe dazu Tabelle auf Seite 51).

Für *Zinsaufwendungen* sind im Berichtsjahr 442,1 T€ angefallen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Verminderung von 92,4 T€ = 17,3 %. 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 2018 auf den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Es ist geprägt durch reduzierte *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung* und reduzierte *Zinsaufwendungen*. Die Entwicklung der übrigen Positionen aus der Gewinn- und Verlustrechnung wirken gegenläufig.

Aufwands- und Ertragsarten	2017 T€	2018 T€	Veränd T€	derungen %
Jahresüberschuss 2017			630	
Hausbewirtschaftung				
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.236	6.174	- 62	1,0
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	- 86	- 97	- 11	
Andere aktivierte Eigenleistungen	112	59	- 53	47,3
Sonstige betriebliche Erträge	115	112	- 3	2,6
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	3.175	2.984	-191	6,0
Personalaufwand	632	741	+109	17,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.024	1.076	+ 52	5,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	165	213	+ 48	29,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	534	442	- 92	17,2
Ertragssteuern und Grundsteuern	217	218	+ 1	0,5
Jahresüberschuss 2018	574			

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

GuV-Position	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	lst 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.300	6.174	6.236
Andere aktivierte Eigenleistungen	60	59	112
Sonstige betriebliche Erträge	50	112	115
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.000	2.984	3.175
Personalaufwand	650	741	632
Abschreibungen auf Sachanlagen	950	1.076	1.024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	180	213	165
Zinsaufwendungen	500	442	534
Jahresüberschuss	750	574	630

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.

Die Zunahme bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen begründet sich durch die Auflösung der Wertberichtung auf Unfertige Leistungen.

Wegen der Entwicklung der *Personalaufwendungen* verweisen wir auf unsere Ausführungen im Anhang auf Seite 34.

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 erwartet, zumal das niedrige Niveau bei den Kapitalmarktzinsen unvermindert anhält.

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 rund 4 % 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 2019 und 2020 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 einem strukturellen Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Vor dem Hintergrund des starken Preisanstiegs für Bauleistungen werden wir 2019 eine generelle Erhöhung der Sollmieten vornehmen und dadurch die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr steigern.

Für die Instandhaltungsaufwendungen haben wir ein jährliches Kontingent von rund 1.700 T€ eingeplant. Wegen der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB erwarten wir eine weitere moderate Reduzierung unserer Zinsaufwendungen. In den Folgejahren 2019 und 2010 rechnen wir mit Jahresüberschüssen von jeweils rund 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 ihr 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 2018

Aktivseite	Geschä 20	Vorjahr 2017	
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
 Grundstücke mit Wohnbauten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Grundstücke ohne Bauten Technische Anlagen und Maschinen Betriebs- und Geschäftsausstattung Anlagen im Bau 	40.617.832,77 1.002.962,43 454.168,42 1.778,00 68.240,00 16.555,21	42.161.536,83	40.227.062,77 1.040.356,43 454.168,42 0,00 45.749,00 43.294,01
II. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		42.162.286,83	41.811.380,63
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
 Unfertige Leistungen Andere Vorräte 	1.429.763,70 35.821,91	1.465.585,61	1.484.185,41 47.286,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.114,02		37.055,16
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit3. Forderungen aus anderen Lieferungen	1.926,99		906,19
und Leistungen	5.630,24	127 256 90	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	79.685,55	127.356,80	49.460,35
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.205,25	109.965,54
Bilanzsumme		43.768.434,49	43.540.239,57

Passivseite	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres	110 071 77		00.750.00
ausgeschiedenen Mitglieder 2. der verbleibenden Mitglieder	110.071,77 4.829.440,48		88.750,00 4.524.457,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen	53.279,44		3.000,0
- Rückständige fällige Einzahlungen	33.273,44		3.000,0
auf Geschäftsanteile: 25.958,99 €		4.992.791,69	(3.907,31
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.740.000,00		1.670.000,0
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 € 			(70.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	5.171.591,37		4.881.427,4
 davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 290.163,89 € 			(330.162,88
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.500.000,00		4.400.000,0
 davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 100.000,00 € 		11.411.591,37	(300.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	574.311,53		630.407,1
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-70.000,00	504.311,53	-70.000,0
Eigenkapital insgesamt		16.908.694,59	16.128.042,3
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	22.020,00		12.475,0
2. Sonstige Rückstellungen	28.300,00	50.320,00	30.250,0
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	24.772.459,00		24.781.142,6
2. Erhaltene Anzahlungen	1.634.134,57		1.667.116,4
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.780,43		0,0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357.384,98		870.698,8
5. Sonstige Verbindlichkeiten	29.066,85		38.309,4
- davon aus Steuern: 1.373,01 €			(1.463,80
- davon im Rahmen der		26 704 025 02	/F 4FC 4
sozialen Sicherheit: 3.768,92 €		26.794.825,83	(5.456,47
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.594,07	12.204,8
Bilanzsumme		43.768.434,49	43.540.239,5

Gewinn- und Verlustrechnung

(Zeitraum vom 01.01 31.12.)	Geschäftsjahr 2018		Vorjahr 2017
,	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.174.197,44		6.235.726,62
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.174.486,02	288,58
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-97.171,71	-85.652,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		59.308,09	111.719,36
4. Gesamtleistung		6.136.622,40	6.262.082,09
5. Sonstige betriebliche Erträge		112.136,48	115.391,55
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.984.404,70	3.175.000,38
7. Rohergebnis		3.264.354,18	3.202.473,26
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	618.320,83		507.483,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	122.595,20		124.654,15
 davon für Altersversorgung: 19.123,49 € davon für Unterstützung: 850,46 € 		740.916,03	(20.218,63) (832,65)
 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen 		1.076.643,68	1.023.622,40
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		212.715,17	164.710,08
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37,50	37,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		442.079,78	534.477,46
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.055,37	14.840,72
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		778.981,65	832.722,93
15. Sonstige Steuern		204.670,12	202.315,75
16. Jahresüberschuss		574.311,53	630.407,18
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		70.000,00	70.000,00
18. Bilanzgewinn		504.311,53	560.407,18

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 31.12.2018 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 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
Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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

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

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Für die örtliche Bauleitung und für eigene Verwaltungsleistungen wurden im Berichtsjahr 59,3 T€ aktiviert.

GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN

Geschäfts- und andere Bauten wurden auf Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben.

• GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN

Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

• TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN

Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 10 % für die Scooter-Garage.

BETRIEBSAUSSTATTUNG

Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 9,1 % bei den Alu-Anhängern. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung einem Sammelposten zugeführt, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

Lineare Abschreibungsmethode nach steuerlicher AfA-Tabelle unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,7 % und 33,3 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung einem Sammelposten zugeführt, der über 5 Jahre abgeschrieben wird.

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

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 1.429.763,70 € (Vorjahr: 1.484.185,41 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten. Die 2017 in Abzug gebrachte Wertberichtigung wegen leerstehender Wohnungen in Höhe von 42.750,00 € wurde aufgelöst, zumal die "Unfertigen Leistungen" im Berichtsjahr ohne nicht umlagefähige Kosten ausgewiesen sind. Im Geschäftsjahr 2017 wurden nicht umlagefähige Heiz- und Betriebskosten bei den Bestandsveränderungen nicht in Abzug gebracht.
- 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 18.500,00 € für externe Prüfungskosten 2018 sowie 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2018 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.
- 3. Aufgrund arbeitsrechtlicher Auseinandersetzungen mit drei MitarbeiterInnen wurden im Berichtsjahr zwecks Beendigung der Arbeitsverhältnisse Abfindungszahlungen in Höhe von insgesamt 117.000,00 € geleistet. Dadurch begründet sich die Abweichung bei den Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr.

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	6	1	-
Technische Mitarbeiter	4	-	1
Gesamt	10	1	1

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

Bestand am 01.01.2018	3 211	Mitglieder mit	18 127	Anteilen
Zugänge	117	Mitglieder mit	1 983	Anteilen
Abgänge	123	Mitglieder mit	674	Anteilen
Bestand am 31.12.2018	3 205	Mitglieder mit	19 436	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 304.982,79 € auf 4.829.440,48 € 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),
Dettmann, Carsten (stellv. Schriftführer) – ab 27.09.2018 Vertreterversammlung,
Graßhoff, Anja,
Kohl, Hans-Georg – bis 26.11.2018,
Oberrauner, Helmut (stellv. Schriftführer) – bis 27.09.2018 Vertreterversammlung und

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

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

Stuhs. Werner.

- 9. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und Mitglieder des Vorstandes.
- 10. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten 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 574.311,53 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-	€	70.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	-	€	180.978,31
Zuweisung an freie Rücklagen	-	€	100.000,00
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	-	€	223.333,22
Jahresüberschuss		€	574.311,53

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	-	€	1.740.000,00
Freie Rücklagen	-	€	4.500.000,00
Mietausfallrücklage	-	€	100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	-	€	5.394.924,59
Summe der Rücklagen		€	11.734.924,59

Cuxhaven, den 29. Mai 2019

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG Der Vorstand

Fehring Garms Schneider



Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1 - 3 HGB zum 31.12.2018

		Anschaffung	Anschaffungs-/Herstellungskosten	ngskosten			Ab	Abschreibungen			Buch	Buchwert
	1	2	3	4	5	9	7	8	6	10	11	12
Anlagevermögen	Stand am 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand am 31.12.2018	Kumuliert zum 01.01.2018	des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit	oschreibungen enhang mit	Kumuliert zum 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
	(histroisch) €	ψ	ψ	·	ψ		·	Zugängen €	Abgängen €	ψ	ψ	(_{tt})
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	32.943,09	00'0	00'0	00'0	32.943,09	32.943,09	00'0	00'0	00'0	32.943,09	00'0	00'0
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	61.848.591,74	1.366.092,38	00'0	37.913,07	63.252.597,19	21.621.528,97	1.013.235,45	39.386,45	00'0	22.634.764,42	40.617.832,77	40.227.062,77
 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten 	2.072.702,82	00'0	00'0	00'0	2.072.702,82	1.032.346,39	37.394,00	00'0	00'0	1.069.740,39	1.002.962,43	1.040.356,43
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42	00'0	00'0	00'0	454.168,42	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	454.168,42	454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	99'608'06	1.976,29	00'0	00'0	92.285,85	90.309,56	198,29	198,29	00'0	90.507,85	1.778,00	00'0
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	253.413,76	48.306,94	40.889,85	00'0	260.830,85	207.664,76	25.815,94	11.480,43	40.889,85	192.590,85	68.240,00	45.749,00
6. Anlagen im Bau	43.294,01	11.174,27	00'0	-37.913,07	16.555,21	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	16.555,21	43.294,01
Sachanlagen insgesamt	64.762.480,31 1.427.549,88	1.427.549,88	40.889,85	00'0	66.149.140,34	22.951.849,68	1.076.643,68	51.065,17	40.889,85	23.987.603,51	42.161.536,83	42.161.536,83 41.810.630,63
III. FINANZANLAGEN												
1. Andere Finanzanlagen	750,00	00'0	00'0	00'0	750,00	00'0	00'0	00'0	00'0	00'0	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	64.796.173,40 1.427.549,88	1.427.549,88	40.889,85	00'0	66.182.833,43	22.984.792,77	1.076.643,68	51.065,17	40.889,85	40.889,85 24.020.546,60 42.162.286,83	42.162.286,83	41.811.380,63



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

zum 31. Dezember 2018

		H	§ 268 Abs. 5 HGB 2		§ 285 Nr. 1a HGB 4	§ 285 Nr	§ 285 Nr. 1b HGB 5
			Davon	Davon mit einer Restlaufzeit	ufzeit	Sicher	Sicherheiten
	Verbindlichkeiten	Gesamt	bis zu 1 Jahr €	von 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre	Betrag €	Art und Form
i.	 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 	24.772.459,00 (24.781.142,64)	2.055.177,25	4.977.476,75	17.739.805,00	24.772.459,00 Gr (24.781.142,64) *)	24.772.459,00 Grundpfandrechte (24.781.142,64) *)
2.	Erhaltene Anzahlungen	1.634.134,57 (1.667.116,49)	1.634.134,57 (1.667.116,49)	00'0	00'0		
ω.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.780,43 (0,00)	1.780,43 (0,00)	00'0	00'0		
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357.384,98 (870.698,80)	357.384,98 (870.698,80)	00'0	00'0)		
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	29.066,85	8.397,53 (17.836,65)	20.669,32 (20.472,82)	0,00		
	Gesamtbetrag	26.794.825,83 (27.357.267,40)	4.056.874,76 (4.487.142,13)	4.998.146,07 (4.955.440,27)	17.739.805,00 (17.914.685,00)	24.772.459,00 (24.781.142,64)	

Vorjahreszahlen in Klammern (). *) Die Mietforderungen aus dem Objekt Beethovenallee 9a - 9g sind an die Volksbank Stade-Cuxhaven eG abgetreten.

ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN

zum Jahresabschluss 2018

BILANZ AKTIVA	2017 €	2018 €
A) ANLAGEVERMÖGEN	C	C
I. SACHANLAGEN		
1. GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN		
Anfangsbestand Zugang Anschaffungs-/Herstellungskosten Zugang Grundstückswerte	37.194.270,85 3.947.648,45 55.844,92	40.227.062,77 1.404.005,45 0,00
Abschreibungen Bilanzbestand	41.197.764,22 970.701,45 40.227.062,77	41.631.068,22 1.013.235,45 40.617.832,77
Zugang 2018 Anschaffungs-/Herstellungskos	ten:	
 Aktivierungspflichtige Investitionskosten für Herstellung und/oder Erweiterung von Vern gegenständen im Zuge von Modernisierung 	nögens-	1.404.005,45
Abschreibungen 2018:		
 Durchschnittlich 1,67 % der historischen Herstellungs- und Anschaffungskosten 		1.013.235,45
2. GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDE	REN BAUTEN	
Anfangsbestand Zugang Anschaffungs-/Herstellungskosten	1.077.749,43 0,00	1.040.356,43 0,00
Abschreibungen	1.115.143,43 37.393,00	1.040.356,43 37.394,00
Bilanzbestand	1.040.356,43	1.002.962,43
Zugang 2018:		
- Entfällt -		0,00
Abschreibungen 2018:		
 Durchschnittlich 2,08 % der historischen Herstellungs- und Anschaffungskosten 		37.394,00

		2017 €	2018 €
3.	GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN		
	Anfangsbestand Zugang	510.013,34 0,00	454.168,42 0,00
	Abgang	510.013,34 55.844,92	454.168,42 0,00
	Bilanzbestand	454.168,42	454.168,42
	Zugang 2018:		
	- Entfällt -		
	Abgang 2018:		
	- Entfällt -		
4.	MASCHINEN UND MASCHINELLE ANLAGEN		
	Anfangsbestand Zugang Anschaffungskosten	0,00	0,00 1.976,29
	Zugang Anschandingskosten	0,00 0,00	1.976,29
	Abschreibungen Bilanzbestand	0,00	198,29 1.778,00
	•	0,00	1.770,00
	<u>Zugang 2018:</u>		
	- 1 Scooter-Garage		1.976,29
	Abschreibungen 2018:		
	- Durchschnittlich 10 % der historischen Ansch	haffungskosten	198,29
4.	BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG		
	Anfangsbestand Zugang	21.111,00 40.165,95	45.749,00 48.306,94
	Abschreibungen	61.276,95 15.527,95	94.055,94 25.815,94
	Bilanzbestand	45.749,00	68.240,00
	<u>Zugang 2018:</u>		
	 1 Erweiterung der Octopus Telefonanlage 1 HPE ML350 Gen10 SFF CTO Server mit Bei 1 HP EliteDesk PC-Complettsystem 1 Pantry-Küchenzeile 1 IDEAL Aktenvernichter Modell 3104CC div. Büromöbel wegen Umgestaltung der Ge div. LED Decken-Hängeleuchten 	·	48.306,94
			,

2017 2018 € € Abschreibungen 2018: - Die ALU-Anhänger wurden mit 9,1 % abgeschrieben. - 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. - Die 2014 bis 2017 und die im Berichtsjahr aktivierten GWG's wurden in einem Sammelposten aufgenommen und mit jeweils 20 % der Anschaffungskosten linear abgeschrieben. 25.815,94 5. ANLAGEN IM BAU Anfangsbestand 1.396.571,09 43.294,01 Zugang 43.294,01 11.174,27 1,439,865,10 54,468,28 **Abgang** 1.396.571,09 37.913,07 Bilanzbestand 43.294,01 16.555,21 Zugang 2018: - Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung des CAP-Marktes in der Freiherr-vom-Stein-Straße 46 4.726,31 - Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung und Generalüberholung der Wohnung Brahmsstraße 2, Erdgeschoss links 6.447,96 11.174,27 Abgang 2018: - Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung und Generalüberholung einer Dachgeschosswohnung in der Rathausstraße 20. 37.913,07 II. FINANZANLAGEN 1. ANDERE FINANZANLAGEN Bilanzbestand 750,00 750,00

- 5 Geschäftsanteile der Volksbank Stade-Cuxhaven eG

B)

UMLA	JFVERMÖGEN		
	JM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE ND ANDERE VORRÄTE		
1.	UNFERTIGE LEISTUNGEN		
	Anfangsbestand Zugang	1.581.987,88 1.484.185,41	1.484.185,41 1.429.763,70
	Abgang	3.066.173,29 1.581.987,88	2.913.949,11 1.484.185,41
	Bilanzbestand	1.484.185,41	1.429.763,70
	<u>Zugang 2018</u>		
	 Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 2 – Heizkosten - 		612.336,56
	 Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 3 - Betriebskosten - 		817.427,14 1.429.763,70
			1.429.703,70
	<u>Abgang 2018:</u>		
	Abrechnung der Umlage 2 für das Jahr 2017Heizkosten -	7	696.687,47
	 Wertberichtigung auf Forderungen aus noch abgerechneter Umlage 2 - Heizkosten - weg leer stehender Wohnungen - 		- 11.250,00
	 Abrechnung der Umlage 3 für das Jahr 2017 Betriebskosten - 	7	830.247,94
	 Wertberichtigung auf Forderungen aus noch abgerechneter Umlage 3 - Betriebskosten - 		
	leer stehender Wohnungen -		- 31.500,00
			1.484.185,41
2.	ANDERE VORRÄTE		
	a) Heizölbestände	32.564,47	24.644,94
	b) Reparaturmaterial	14.721,82	11.176,97
	Bilanzbestand	47.286,29	35.821,91
II. FC	RDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEG	GENSTÄNDE	
1.	FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG		
	Bilanzbestand	37.055,16	40.114,02

2018 €

2017 €

		2017 €	2018 €
2. FO	RDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT		
Bila	anzbestand	906,19	1.926,99
	RDERUNGEN AUS ANDEREN LIEFERUNGEN D LEISTUNGEN		
Bila	anzbestand	0,00	5.630,24
4. SO	NSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
•	Forderungen aus Lohn und Gehalt Forderungen im Rahmen der	4.554,79	3.487,22
٠,	Sozialen Sicherung	6.201,52	0,00
c)	Forderungen an Versicherungen	30.038,05	2.384,15
d)	Forderungen an das Finanzamt	603,19	0,00
e)	Überzahlte Betriebskosten	5.193,15	63.677,32
f)	Forderungen an Mitglieder	791,82	1.505,91
g)	Andere Vermögensgegenstände	2.077,83	8.630,95
	Bilanzbestand	49.460,35	79.685,55
III. FLÜSS	IGE MITTEL		
	SSENBESTAND UND THABEN BEI KREDITINSTITUTEN		
a)	Kassenbestand		
	Bilanzbestand	1.091,39	1.200,32
b)	Guthaben bei Kreditinstituten		
	Bilanzbestand	108.874,15	12.004,93

BILANZ PASSIVA	2017 €	2018 €
A) EIGENKAPITAL		
I. GESCHÄFTSGUTHABEN		
Anfangsbestand Zugang	4.338.432,29 360.125,40	4.616.207,69 468.334,00
Abgang	4.698.557,69 82.350,00	5.084.541,69 91.750,00
Bilanzbestand	4.616.207,69	4.992.791,69
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN		
1. GESETZLICHE RÜCKLAGE		
Anfangsbestand Zugang	1.600.000,00 70.000,00	1.670.000,00 70.000,00
Bilanzbestand	1.670.000,00	1.740.000,00
Zugang 2018:		
- Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2018		70.000,00
2. BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE		
Anfangsbestand Zugang	4.551.264,60 330.162,88	4.881.427,48 290.163,89
Bilanzbestand	4.881.427,48	5.171.591,37
Zugang 2018:		
- Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2017		290.163,89
3. ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN		
a) FREIE RÜCKLAGE		
Anfangsbestand Zugang	4.000.000,00 300.000,00	4.300.000,00 100.000,00
Bilanzbestand	4.300.000,00	4.400.000,00
Zugang 2018:		
- Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2017		100.000,00
b) MIETAUSFALLRÜCKLAGE		
Anfangsbestand Zugang	100.000,00 0,00	100.000,00 0,00
Bilanzbestand	100.000,00	100.000,00

	2017 €	2018 €
B) RÜCKSTELLUNGEN		
1. STEUERRÜCKSTELLUNGEN		
Anfangsbestand Zugang	0,00 12.475,00	12.475,00 9.545,00
Abgang Bilanzbestand	12.475,00 0,00 12.475,00	22.020,00 0,00 22.020,00
Zugang 2018:		
 Rückstellung für Körperschaftsteuer und Soli Rückstellung für Gewerbesteuer 2018 	i 2018	9.050,00
Bilanzbestand		9.545,00
Abgang 2018: - Entfällt -		0,00
- Elitialit -		0,00
2. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		
Anfangsbestand Zugang	30.000,00 27.600,00	30.250,00 20.800,00
Abgang	57.600,00 27.350,00	51.050,00 22.750,00
Bilanzbestand	30.250,00	28.300,00
Rückstellungen 2018:		
 Rückstellung für Prüfungskosten 2018 Rückstellung für interne Jahresabschlusskost 	ten 2018	18.500,00 7.500,00
 Rückstellung für die Erstellung der Steuer- erklärungen 2018 		1.400,00
 Rückstellung für die Erstellung der Jahres- abschlüsse 2018 (steuerpflichtiger Teilbereic Bilanzbestand 	h)	900,00
C) VERBINDLICHKEITEN		
1. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN		
Anfangsbestand Zugang	24.523.520,11	24.781.142,64 1.508.306,55
Abgang _	26.323.520,11 1.541.686,14	26.289.449,19 1.516.990,19
Bilanzbestand =	24.781.142,64	24.772.459,00

		2017 €	2018 €
	<u>Zugang 2018:</u>		
	 Aufnahme von 2 langfristigen Darlehen Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredite 	es	1.200.000,00 308.306,55 1.508.306,55
	Abgang 2018:		
	Planmäßige TilgungsleistungenRückführung einer AbschnittsfinanzierungAußerplanmäßige Tilgungsleistungen		1.306.990,19 210.000,00 0,00 1.516.990,19
2.	ERHALTENE ANZAHLUNGEN		<u> </u>
	Anfangsbestand Zugang Abgang Bilanzbestand	1.692.077,57 1.667.116,49 3.359.194,06 1.692.077,57 1.667.116,49	1.667.116,49 1.634.134,57 3.301.251,06 1.667.116,49 1.634.134,57
	<u>Zugang 2018:</u>		
	Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Umlage 2 – Heizkosten Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Umlage 3 – Betriebskosten		851.288,46 782.846,11 1.634.134,57
	Abgang 2018: Abrechnung der Umlage 2 für das Jahr 2017 - Heizkosten - Abrechnung der Umlage 3 für das Jahr 2017 - Betriebskosten -		888.960,58 778.155,91 1.667.116,49
3.	VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG		
	Bilanzbestand	0,00	1.780,43
4.	VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
	a) Verbindlichkeiten aus laufenden Bau- und Instandhaltungsleistungenb) Verbindlichkeiten aus Betriebskostenc) Verbindlichkeiten aus anderen	545.419,50 294.721,11	115.270,60 225.284,74
	Lieferungen und Leistungen Bilanzbestand	30.558,19 870.698,80	16.829,64 357.384,98
		·	<u> </u>

	2017 €	2018 €
5. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN		
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	1.463,80	1.373,01
b) Verbindlichkeiten gegenüberMitgliedern	23.717,29	23.924,92
c) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.456,47	3.768,92
d) Verbindlichkeiten aus Personalkosten	7.671,91	0,00
Bilanzbestand	38.309,47	29.066,85
D) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN Anfangsbestand	11.935,20	12.204,82
Zugang	<u>12.204,82</u> 24.140,02	<u>14.594,07</u> 26.798,89
Abgang	11.935,20	12.204,82
Bilanzbestand	12.204,82	14.594,07
Zugang 2018:		
- Für Januar 2019 im Voraus erhaltene Mieterträg	je	14.594,07
Abgang 2018:		
- Die im Voraus für 2018 erhaltenen Mieterträge	aus 2017 -	12.204,82

<u>GE</u>	WINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2017 €	2018 €
1.	UMSATZERLÖSE		
	a) AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG		
	 Erträge aus Sollmieten Erlöse aus abgerechneten Heiz- und 	4.823.904,23	4.875.273,65
	Betriebskosten	1.612.591,26	1.526.936,02
	ZWISCHENSUMME	6.436.495,49	6.402.209,67
	 Erlösschmälerungen aus Sollmieten wegen Leerstand 	- 168.436,00	- 184.853,74
	 Erlösschmälerungen aus Umlagen wegen Leerstand 	- 32.332,87	- 43.158,49
		6.235.726,62	6.174.197,44
	b) AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	288,58	288,58
2.	VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		
	 a) Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten 		
	Umlage 2 – Heizkosten	696.687,47	612.336,56
	Umlage 3 - Betriebskosten	830.247,94	817.427,14
		1.526.935,41	1.429.763,70
	b) Bestandsverminderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten		
	Umlage 2 – Heizkosten	811.752,58	696.687,47
	Umlage 3 – Betriebskosten	800.835,30	830.247,94
		1.612.587,88	1.526.935,41
3.	ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	111.719,36	59.308,09
4.	GESAMTLEISTUNG	6.262.082,09	6.136.622,40

	2017 €	2018 €
5. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
a) Erträge aus Anlageverkäufenb) Erträge aus der Auflösung von	200,00	0,00
anderen Rückstellungen	478,62	1.065,70
c) Erträge aus Eintrittsgeldern	1.580,00	1.440,00
d) Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	47,54	65,00
e) Erträge aus Materialverkäufen	19,95	0,00
f) Erträge aus der Auflösung von Wert-		
berichtigungen auf Unfertige Leistungen	0,00	42.750,00
g) Erträge aus Versicherungsentschädigungen	75.221,20	31.316,24
h) Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6 927 57	2 210 52
	6.827,57 31.016,67	3.310,52
i) Andere ordentliche Erträge		32.189,02
	115.391,55	112.136,48
6. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGENa) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		
1) Heizkosten	685.707,24	609.451,28
Sach- und Haftpflichtversicherung	113.204,17	115.988,81
3) Gartenpflege	97.161,68	99.362,33
4) Beleuchtung	19.871,91	26.178,27
5) Straßenreinigung	66.299,62	66.244,64
6) Abfallbeseitigungsgebühr	188.571,20	192.696,51
7) Schornsteinreinigung	2.545,25	4.342,75
8) Hausreinigung	2.873,88	3.165,99
9) Breitbandkabelanschluss	104.197,05	104.237,60
10) Deich- und Schleusenbeitrag	12.671,06	12.796,95
11) Immissionsmessung	5.444,48	4.382,80
12) Niederschlagswassergebühr	17.144,77	18.562,84
13) Wartungskosten für Automatiktüren	783,74	700,90
14) Wartungskosten für Rauchwarnmelder	12.444,77	13.381,72
Summe der umlagefähigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.328.920,82	1.271.493,39
15) Nicht umlagefähige Betriebskosten	26.688,75	27.142,94
	1.355.609,57	1.298.636,33
b) Instandhaltungskosten	1.819.390,81	1.685.018,37
Bezogen auf 1 m² Wohnfläche wurden im Durchs Instandhaltungskosten 18,77 € (2017 – 20,27 €)		
c) Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,00	750,00

7. ROHERGEBNIS 3.202.473,26 3.264.354,18 8. PERSONALAUFWAND 3.202.473,26 3.264.354,18 a) Löhne und Gehälter 76.595,29 77.986,44 1) Löhne 76.595,29 77.986,44 2) Gehälter 419.871,73 529.318,39 3) Aufwandsentschädigungen 11.016,00 507.483,02 618.320,83 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 97.030,65 94.823,93 1) Sozialversicherungsbeiträge für Geringsendischertäge für Geringsverdiener 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringsverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung		2017 €	2018 €
a) Löhne und Gehälter 1) Löhne 76.595,29 77.986,44 2) Gehälter 419.871,73 529.318,39 3) Aufwandsentschädigungen 11.016,00 11.016,00 507.483,02 618.320,83 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 1) Sozialversicherungsbeiträge 97.030,65 94.823,93 2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge 12.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	7. ROHERGEBNIS	3.202.473,26	3.264.354,18
1) Löhne 76.595,29 77.986,44 2) Gehälter 419.871,73 529.318,39 3) Aufwandsentschädigungen 11.016,00 11.016,00 507.483,02 618.320,83 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 41.028,40 1) Sozialversicherungsbeiträge 97.030,65 94.823,93 2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten a) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen c) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen d) Abschreibungen auf Betriebsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 4.000 (198,29) 5.000 (2000 (198,29) 5.000 (2000 (198,29) 6.1000 (198,29) 7.000 (198,2	8. PERSONALAUFWAND		
2) Gehälter 419.871,73 529.318,39 3) Aufwandsentschädigungen 11.016,00 11.016,00 507.483,02 618.320,83 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 41. Sozialversicherungsbeiträge 97.030,65 94.823,93 2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten a) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen a) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen b) Abschreibungen auf Betriebsausstattung c) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung d) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Ges	a) Löhne und Gehälter		
3) Aufwandsentschädigungen	•	76.595,29	77.986,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 1) Sozialversicherungsbeiträge 97.030,65 94.823,93 2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge 50.2856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	2) Gehälter	419.871,73	529.318,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 1) Sozialversicherungsbeiträge 97.030,65 94.823,93 2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	Aufwandsentschädigungen	11.016,00	11.016,00
Altersversorgung und Unterstützung 1) Sozialversicherungsbeiträge 97.030,65 94.823,93 2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3.715,35 3.768,92 3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26		507.483,02	618.320,83
2) Berufsgenossenschaftsbeiträge 3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener 4) Aufwand für die Altersversorgung 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 4) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26			
3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	1) Sozialversicherungsbeiträge	97.030,65	94.823,93
für Geringverdiener 2.856,87 4.028,40 4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	2) Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.715,35	3.768,92
4) Aufwand für die Altersversorgung 20.218,63 19.123,49 5) Aufwand für Unterstützung 832,65 850,46 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26			
5) Aufwand für Unterstützung 832,65 124.654,15 122.595,20 9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	•	•
9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung e) 6.164,10 e) 122.595,20 1.025.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45 1.050.629,45	,	•	•
9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	Aufwand für Unterstützung		850,46
a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26		124.654,15	122.595,20
und Bauten 1.008.094,45 1.050.629,45 b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26		EN	
und Maschinen 0,00 198,29 c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26		1.008.094,45	1.050.629,45
c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung 558,19 205,00 d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	b) Abschreibungen auf technische Anlagen		
d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung 8.805,66 13.666,68 e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	und Maschinen	0,00	•
e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung	558,19	205,00
Geschäftsausstattung 6.164,10 11.944,26	,	8.805,66	13.666,68
<u> </u>			
1.023.622.40 1.076.643.68	Geschäftsausstattung	·	
		1.023.622,40	1.076.643,68

			2017 €	2018 €
10.	SON	NSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
	a)	Büroaufwendungen	45.045,79	52.103,52
	b)	Sachversicherungen	4.441,65	5.650,58
	c)	Reise- und Fahrtkosten	1.897,90	3.797,88
	d)	Seminare und Schulungen	1.639,90	3.439,80
	e)	EDV-Kosten	16.951,60	38.666,14
	f)	Unternehmenswerbung und Repräsentation	15.814,04	5.371,47
	g)	Kosten des Jahresabschlusses (Prüfung, Veröffentlichung usw.)	19.585,60	20.075,05
	h)	Kosten der Vertreterversammlung	3.259,47	4.537,95
	i)	Kosten des Aufsichtsrates	4.378,48	4.253,49
	j)	Gerichts- und Anwaltskosten	854,19	10.582,71
	k)	Verbands- und andere Beiträge	9.036,36	9.802,89
	I)	Kosten des Zahlungsverkehrs	5.990,89	6.411,39
	m)	Sonstige sächliche Verwaltungskosten	12,38	2.159,88
	n)	Aufwendungen für die Fertigstellung	2.040.22	2.046.55
	,	von Steuererklärungen	2.948,22	2.916,55
		Freiwillige soziale Aufwendungen	3.097,92	9.784,75
		Aufwendungen für Firmenwagen	5.766,97	6.343,86
		Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	2.499,83	3.211,75
	,	Kosten des Internetauftrittes	651,24	1.158,75
		Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	0,00	8.901,67
	t)	Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	6.395,65	3.479,79
	u)	Kosten des Fotokopiergerätes	2.292,00	2.101,00
		Abschreibungen auf unfertige Leistungen	12.150,00	0,00
	w)	Kosten für Energieausweise	0,00	1.883,40
	x)	Gutachten und Beratungen	0,00	6.080,90
			164.710,08	212.715,17
11.	SON	NSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
		Zinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten und sonstige Zinsen	37,50	37,50
12.	ZIN	SEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
		Zinsen für gesicherte Verbindlichkeiten		
		gegenüber Kreditinstituten	534.477,46	442.079,78

		2017 €	2018 €
13.	STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		
	a) Körperschaftsteuerb) Kapitalertragsteuerc) Solidaritätszuschlag	14.033,00 9,38 798,34 14.840,72	12.368,00 9,38 677,99 13.055,37
14.	ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	832.722,93	778.981,65
15.	SONSTIGE STEUERN		
	a) Grundsteuer b) Kraftfahrzeugsteuer	202.183,03 132,72 202.315,75	204.463,40 206,72 204.670,12
	Von den Aufwendungen für Grundsteuer sind		
	 umlagefähig nicht umlagefähig 	198.014,59 4.168,44	200.294,96 4.168,44
15.	JAHRESÜBERSCHUSS	630.407,18	574.311,53
16.	EINSTELLUNG AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN ERGEBNISRÜCKLAGEN	70.000,00	70.000,00
17.	BILANZGEWINN	560.407,18	504.311,53

Cuxhaven, den 29. Mai 2019

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

Der Vorstand

Fehring Garms Schneider

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 in drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und die in der Wohnungswirtschaft anstehenden Probleme unterrichtet. Hauptthemen der Beratungen waren

- der Jahresabschluss 2017,
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2018,
- 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,
- das Personalkonzept für die Geschäftsstelle,
- der Austausch von Bleileitungen in den Trinkwasseranlagen unseres Hausbestandes,
- der Bericht über die größeren Baumaßnahmen 2017 und
- die Erweiterung des CAP-Marktes in Groden nebst Ankauf der in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt Cuxhaven.

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

Vier interne Sitzungen des Aufsichtsrates dienten seiner Neukonstituierung und den zu beachtenden Modalitäten bei der Nachfolgeregelung im Vorstand.

Der Prüfungsausschuss stellte in zwei Kassen-, Beleg- und Buchprüfungen die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung und des Kassen- und Rechnungswesens fest. Die Tätigkeit des Prüfungsausschusses umfasste außerdem:

- die Jahresausschreibung verschiedener Gewerke über die Modernisierung von Wohnungen,
- das Neubauvorhaben Beethovenallee 9a 9g,
- die beabsichtigte Errichtung von Vorstellbalkonen für die Häuser Brahmsstraße 8 8b,
- das Bauvorhaben "Erweiterung der Geschäftsräume",
- 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,
- die für das Jahr 2016 erstellten Steuererklärungen,
- den Vertrag mit der EWE Vertrieb GmbH über die Lieferung von Erdgas,
- die Jahresabrechnungen über den Erdgasbezug im Geschäftsjahr 2017,
- die Ergebnisse der Untersuchungen der Trinkwasseranlagen in unserem Hausbestand auf Bleigehalt und Legionellen,
- die Verträge über arbeitsmedizinische und sicherheitstechnische Betreuung und
- den durchgeführten Datenschutzcheck nach der Datenschutzgrundverordnung.

In der ordentlichen Vertreterversammlung 2018 endete die turnusmäßige Amtszeit der Herren Kohl und Oberrauner. Bei den unter TOP 8 durchgeführten *Wahlen zum Aufsichtsrat* erhielt Herr Kohl erneut das Vertrauen der Vertreterversammlung und wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Als neues Mitglied wurde Herr Carsten Dettmann in den Aufsichtsrat gewählt, und zwar ebenfalls für drei Jahre.

Turnusmäßig scheiden mit Ablauf der ordentlichen Vertreterversammlung 2019 die Herren Bartsch und Struhs aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl der ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder ist möglich, wobei Herr Bartsch bereits erklärt hat, für eine weitere Amtszeit nicht zur Verfügung zu stehen. Ein weiteres Aufsichtsratsmitglied ist als Nachfolger/in für den Ende des vergangenen Jahres verstorbenen Herrn Kohl zu wählen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, in der Zeit vom 26.11. bis zum 04.01.2019 (mit Unterbrechungen) durchgeführt. Über das Ergebnis seiner Prüfung berichtete der Prüfer, Herr StB Dipl.-Vw. Wehber, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand in der Abschlussbesprechung am 22.01.2019.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2018 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 2018 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 11. Juni 2019

Kröncke

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bestandsübersicht zum 31. Dezember 2018

			A N	ZAH	L D	E R		
VE	LIEGENSCHAFT	Häuser	Wohn- einh.			Sonst. Einh.	Pkw- Stellpl.	Wohnfläche m²
100	Bauvereinstraße 1, 2, 6, 7, 8, 9,	Hausel 6	40	enni.	gen	EIIIII.	Stellpl.	- '''
100	Kleine Hardewiek 1	ĭ	7					2.342,13
1	Bauvereinstraße 3, 4, 5	3	18					767,91
2	Meyerstraße 11 - 22,	12	27 22					
	Störtebekerstraße 1 - 8, Hadeler Weg 14 - 17	8 4	10					3.345,94
3	Kersten-Miles-Straße 1 - 37, Wernerstraße 33, 35	20 2	20	2				1.853,43
4	Westerwischweg 67, 69, 71, 73,	4	21					
	Westerwischweg 75, 77, 79, 81, Süderwisch 1	4	21 7					2.573,95
5	Westerwischweg 82, 84, 86,	3	17					
	Grenzstraße 1, 2	2	8					1.455,27
	Wendtstraße 6	1	10					514,21
	Wendtstraße 8	1	10					533,59
	Mittelstraße 45	1	12					684,90
9	Elfenweg 19, Wilhelmstraße 36		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					1.650,99
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	9 8	1				1 120 21
20	Rathausstraße 18, 20	2	18					1.128,21 1.055,65
	Stresemannplatz 2, 4, 6,	3	27					1.055,05
	Rathausstraße 33	i	9					2.429,85
22	Segelckestraße 33, 35, Nordersteinstraße 12	2	15	3 1				1.398,13
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					2.000,56
25	Gorch-Fock-Straße 23, 25,	2	18					1 426 50
26	Feldweg 22, 22a Feldweg 22b, 22c	2	14					1.426,58
		4						675,77
2/	Gorch-Fock-Straße 16, 18, 20, 20a	I 4	32					1.531,19

VE	LIEGENSCHAFT	Häuser	A N Wohn- einh.	Z A H Gew einh.	Gara- gen	E R Sonst. Einh.	Pkw- Stellpl.	Wohnfläche m²
	Übertrag	122	644	16				38.162,45
	Übertrag	122	644	16				38.162,45
28	Brahmsstraße 4, 6 - 6b, 7, Brucknerstraße 1 - 6	5 6	30 36					3.529,38
29	Brahmsstraße 8, 8a, 8b	3	18					917,80
30	Brucknerstraße 12	1	6					307,36
31	Brucknerstraße 8, 10	2	12					609,74
32	Brucknerstraße 7, 9, 11	3	18					915,70
33	Abendrothstraße 9, 9a, Balsenstraße 1	1 1	6 6	1				1.234,84
34	Balsenstraße 3, 5	2	12					741,87
35	Brucknerstraße 18, 20	2	12					697,41
36	Brucknerstraße 14, 16	2	12					696,49
37	Brucknerstraße 17, 19	2	12					668,58
38	Brucknerstraße 13	1	6					358,89
138	Brucknerstraße 15	1	6					352,58
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
	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
	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
	Freiherr-vom-Stein-Str. 37, 39, 41, Otto-Benöhr-Weg 19, 21, 23	3 3	15 15					1.921,72
	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

VE LIEGENSCHAFT	Häuser	A N Wohn- einh.	Z A H Gew einh.	L D Gara- gen	E R Sonst. Einh.	Pkw- Stellpl.	Wohnfläche m²
Übertrag	220	1.234	21	4			73.808,91
Übertrag	220	1.234	21	4			73.808,91
61 Freiherr-vom-Stein-Str. 48, 50, 52, Freiherr-vom-Stein-Str. 54, 56, 58	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					1.997,15
75 Beethovenallee 1, 3, 5, 7, 9, Brahmsstraße 2	5 1	30 6					2.069,38
76 Brahmsstraße 1, 3, 5	3	18					856,64
77 Mozartstraße 2	1	7	1				385,53
78 Mozartstraße 4, 6	2	22					1.009,99
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-vStein-Str.				17			
203 Garagenhof 11 - Freiherr-vStein-Str.				22			
204 Garagenhof III - Freiherr-vStein-Str.				35			
205 Pkw-Stellplätze Brucknerstraße						17	
206 Garagen/Pkw-Stellpl. Hadeler 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. Hadeler Platz 4				2		5	
213 Pkw-Stellpl. Balsenstraße 2						12	
214 Pkw-Stellpl. Beethovenallee 9a - 9g						11	
GESAMT	272	1.454	35	135	2	154	89.787,84