

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG
- gegründet am 02. April 1908 -

Abendrothstraße 9a
27474 Cuxhaven

Telefon: (04721) 7455-0

Telefax: (04721) 7455-55

E-Mail: info@wohnstaetten-cuxhaven.de

Internet: www.wohnstaetten-cuxhaven.de

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

Genossenschaftsregister Nr. 110001
beim Amtsgericht Tostedt

Geschäftsbericht

für das Wirtschaftsjahr 2019 (01.01. - 31.12.)

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Organe der Genossenschaft	2
Die Genossenschaft auf einen Blick	3
Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019/2020	4
LAGEBERICHT DES VORSTANDES	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
1.1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft	10
1.2. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	14
1.3. Mitgliederbewegung	15
1.4. Baubetreuung	16
1.5. Vertreterversammlung	17
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	18
2.1. Vermögenslage	18
2.2. Finanzlage	19
2.3. Ertragslage	21
3. Nachtragsbericht	24
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	25
JAHRESABSCHLUSS	
1. Bilanz zum 31.12.2019	27
2. Gewinn und Verlustrechnung 2019	28
ANHANG	
1. Allgemeine Angaben	29
2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
4. Sonstige Angaben	32
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns	33
6. Entwicklung des Anlagevermögens	34
7. Verbindlichkeitspiegel	35
ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019	
1. Bilanz-Aktivseite	36
2. Bilanz-Passivseite	41
3. Gewinn- und Verlustrechnung	45
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	50
BESTANDSÜBERSICHT "Wohnungen und gewerbliche Objekte"	52

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

a) Mitglieder der Vertreterversammlung 2016 bis 2021 (Stand 31.12.2019)

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

b) Mitglieder des Aufsichtsrates

Kröncke, Matthias (Vorsitzender)

Bartsch, Jörg (stellv. Vorsitzender, Schriftführer) - bis 27.06.2019 Vertreterversammlung

Bode, Oliver (stellv. Schriftführer und Prüfungsausschuss) – ab 27.06.2019 Vertreterversammlung

Dettmann, Carsten (stellv. Vorsitzender, Schriftführer)

Fischer, Jens (Prüfungsausschuss) – ab 27.06.2019 Vertreterversammlung

Graßhoff, Anja (Prüfungsausschuss)

Struhs, Werner (Prüfungsausschuss)

c) Mitglieder des Vorstandes

Garms, Jürgen (hauptamtlich)

Fehring, Jürgen (nebenamtlich)

Schneider, Fred (nebenamtlich)

DIE GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

		2019	2018
Bilanzsumme	€	43.395.278,20	43.768.434,49
Anlagevermögen	€	41.811.550,44	42.162.286,83
Umlaufvermögen	€	1.583.727,76	1.606.147,66
Eigenkapital	€	17.862.796,74	16.908.694,59
davon			
- Geschäftsguthaben der Mitglieder	€	5.189.385,27	4.992.791,69
Verbindlichkeiten	€	25.477.529,32	26.794.825,83
davon			
- langfristige Verbindlichkeiten	€	21.986.215,39	22.737.951,07
Umsatzerlöse	€	6.130.374,58	6.174.486,02
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	€	2.628.985,21	2.984.404,70
davon			
- Instandhaltungskosten	€	1.348.368,69	1.685.018,37
Abschreibungen auf Sachanlagen	€	1.089.494,20	1.076.643,68
Zinsaufwendungen	€	398.850,70	442.079,78
Jahresüberschuss	€	938.486,88	574.311,53
Bilanzgewinn	€	838.486,88	504.311,53
Anzahl der Gebäude		272	272
Anzahl der Mieteinheiten		1.780	1.780
Summe der Wohn-/Nutzfläche	m ²	89.803,82	89.787,84
Anzahl der Mitglieder		3.178	3.205
Anzahl der Geschäftsanteile		20.309	19.436
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

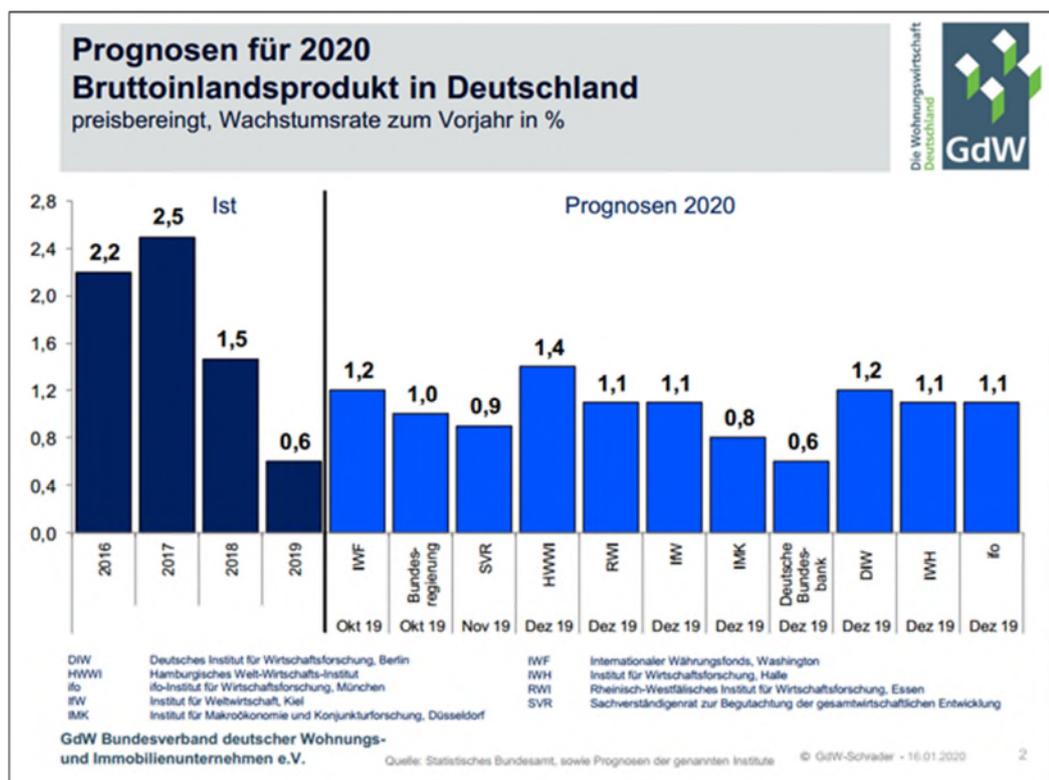
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE IN DEUTSCHLAND 2019/2020

Wirtschaftliche Dynamik eher schwach, aber weiter aufwärtsgerichtet

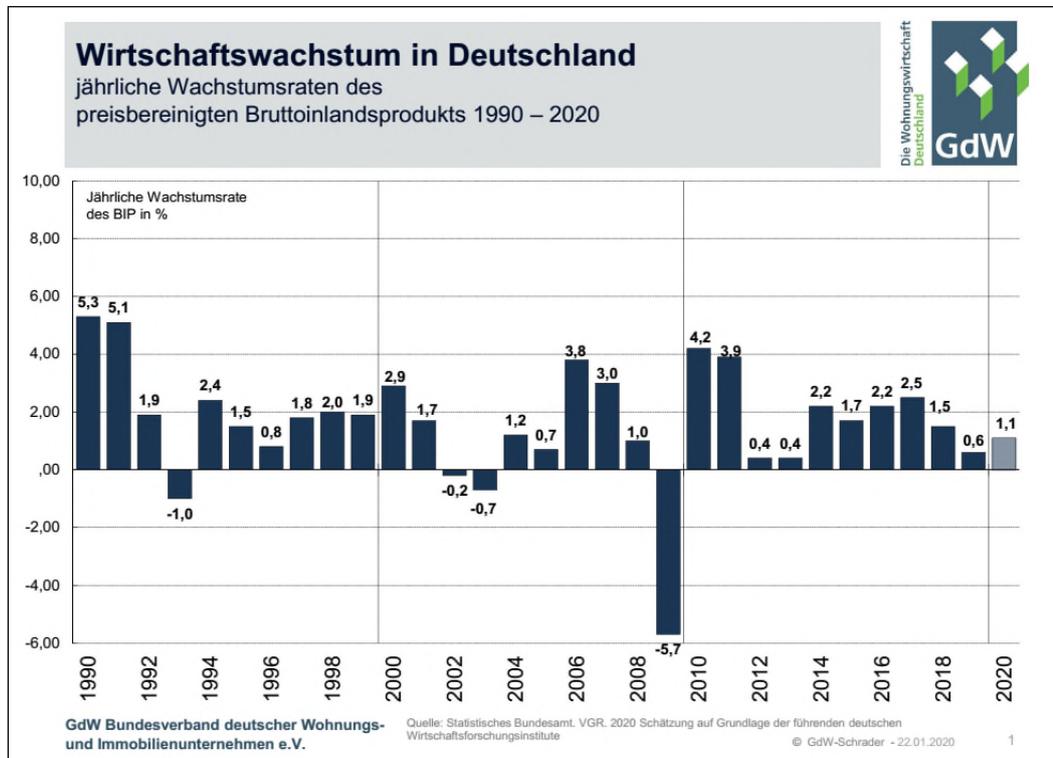
Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung führender Wirtschaftsforschungsinstitute der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken. Die Institute rechnen für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %.



Im Jahr 2019 hat sich das weltwirtschaftliche Umfeld deutlich eingetrübt – gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %).



Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 deutlich zurückgegangen, mit der Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Insbesondere der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

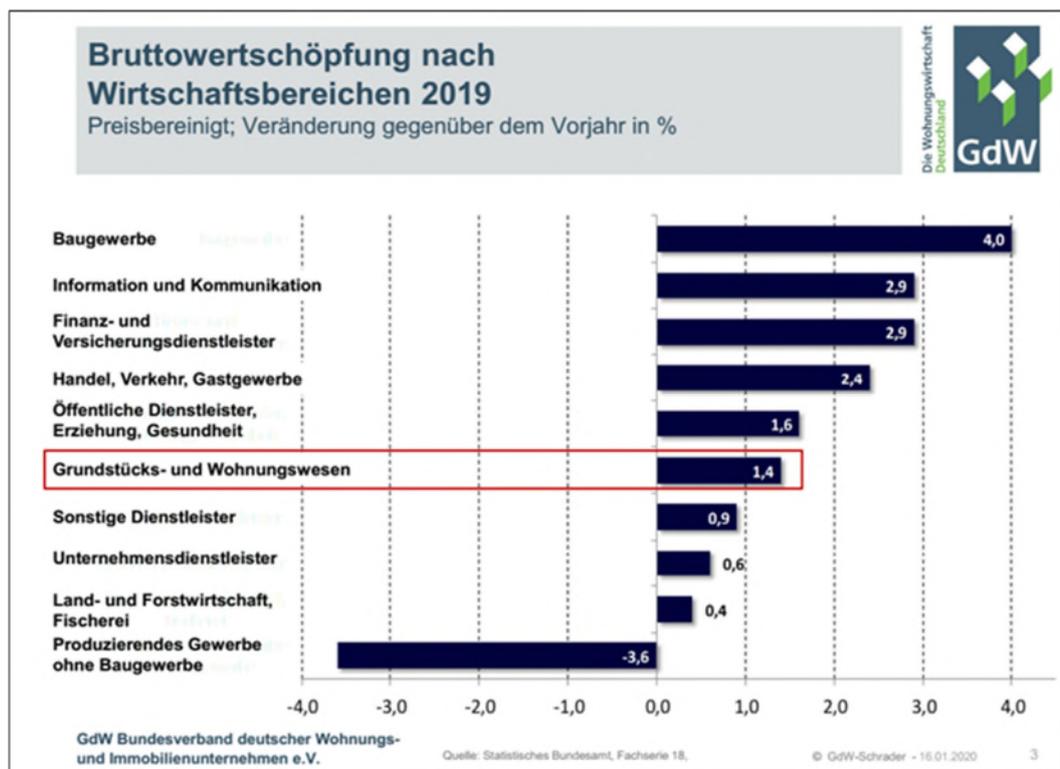
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,4 %

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jah-

ren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.



Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

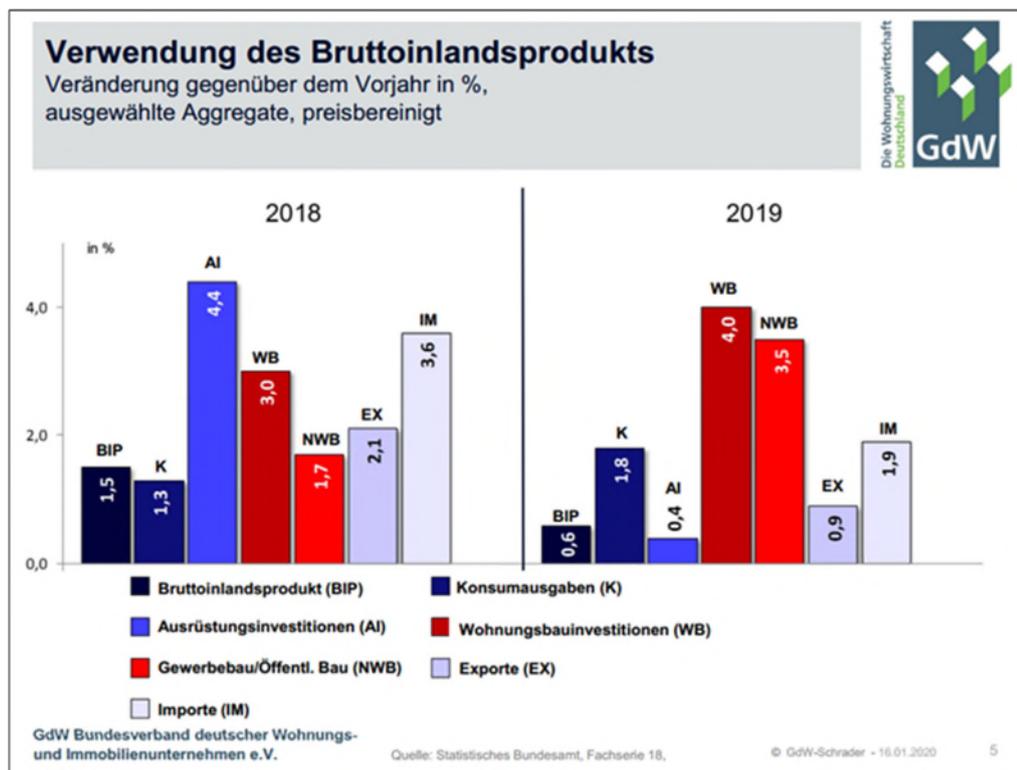
Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländer und Deutsche) lag bei knapp 400.000 Personen.

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %). Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.



Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa

die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

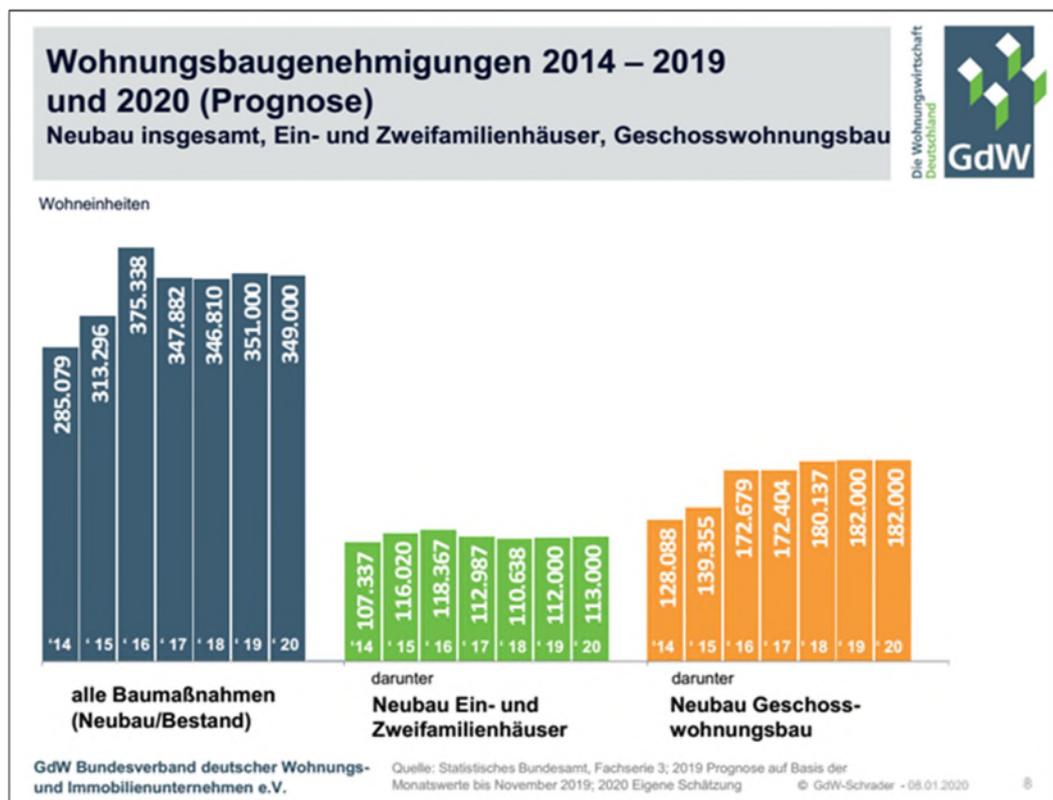
Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzungen der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen.

Wohnungsbaugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 182.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

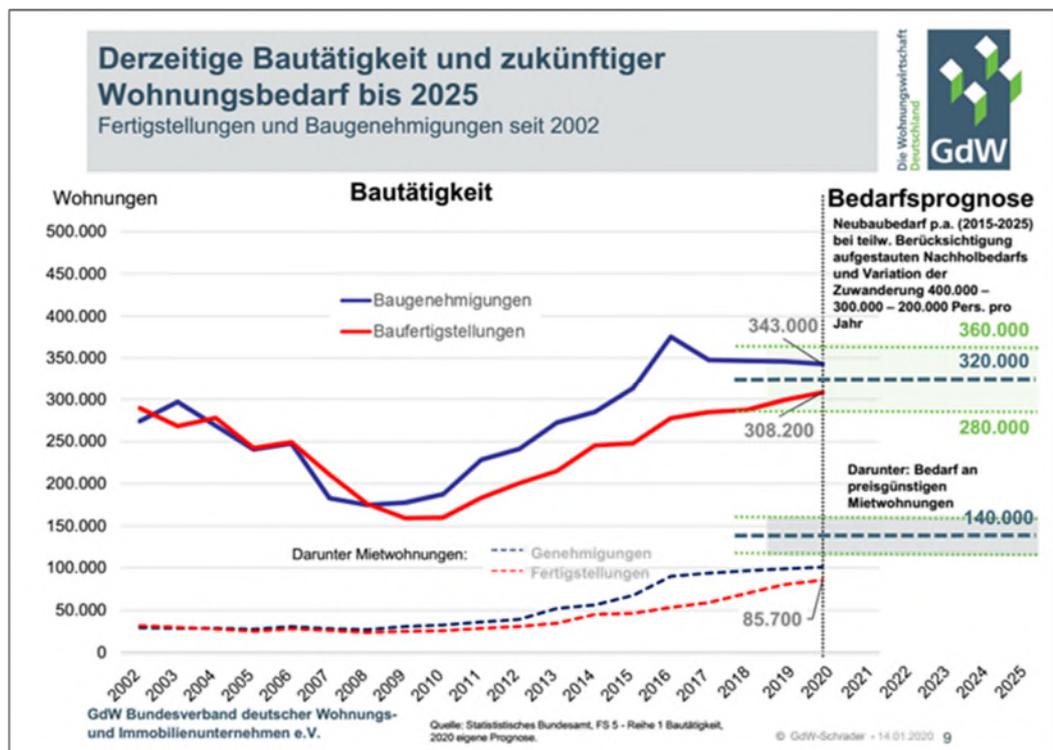


Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in Ballungsgebiete sorgen für eine solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch in ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Baufertigstellungen steigen 2020 moderat auf etwa 308.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langen fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.



LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wohnstätten Cuxhaven eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 27474 Cuxhaven, Abendrothstraße 9a. Zweck der im Jahre 1908 gegründeten Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine nachhaltige, sichere und soziale Wohnungsversorgung und -bewirtschaftung.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bewirtschaftung der eigenen Bestände in nahezu allen Stadtteilen Cuxhavens. Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört die Realisierung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben. Von Bedeutung sind dabei der Abbau von Barrieren in den Wohnungen sowie Energieeffizienz.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handeln wir satzungsgemäß zum Wohle unserer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft.

1.1. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet am 31.12.2019 für eigene Rechnung 1.780 Mieteinheiten. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Mieteinheiten	2019	2018	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 89.803,82 m² (Vorjahr 89.787,84 m²). Der Wohnflächenzuwachs begründet sich durch Wohnungserweiterungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen. 2019 betrug die durchschnittliche Größe einer Mieteinheit 60,31 m² (Vorjahr 60,30 m²).

Im Berichtsjahr haben wir insgesamt 84 Mitgliedern (Vorjahr 95 Mitgliedern) eine Genossenschaftswohnung überlassen, davon 10 durch Wohnungstausch. In 13 Fällen ist beim Tod des Wohnungsinhabers das Mietverhältnis mit den Hinterbliebenen fortgesetzt worden.

Die Wohnungen der Wohnstätten Cuxhaven eG werden ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

In Cuxhaven kann man von einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage sprechen. Einen Bevölkerungszuwachs konnte Cuxhaven 2019 trotz der Hafententwicklung nicht für sich verbuchen, so dass sich keine Steigerung der Nachfrage ergeben hat. Am 31.12.2019 lebten 49 302 (Vorjahr: 49 513) Menschen in Cuxhaven.

Wir setzen weiterhin auf einen kontinuierlichen Erneuerungsprozess unseres Portfolios und werden so der guten Nachfrage nach günstigen, aber gut ausgestatteten Wohnungen gerecht. Die Kundenwünsche reichen dabei von der funktionalen Ein-Zimmer-Wohnung, altersgerechten Zwei-Zimmer-Wohnung bis hin zur familiengerechten Vier-Zimmer-Komfortwohnung. Diesen Entwicklungen ist Rechnung zu tragen durch ein Angebot an Wohnvielfalt. Die Wohnungsbestände und die Quartiere müssen dabei demografiegerecht angepasst und gestaltet werden.

Wir haben diesen Umstand erkannt und bauen unsere Wohnungen im Bestand – wo möglich – bereits regelmäßig auf barrierearme Anforderungen um und gestalten die Grundrisse entsprechend der veränderten Bedürfnisse. Unsere Genossenschaft ist bestrebt, eine besonders ausgewogene Nutzerzusammensetzung in den einzelnen Liegenschaften zu erzielen.

Sollmieten sowie Heiz- und Betriebskosten

Die Einnahmen aus Sollmieten für Wohnungen (Umsatzerlöse ohne Erlöse aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten) konnten aufgrund von modernisierungsbedingten Mietanpassungen um 0,7 % (Vorjahr 1,1) gesteigert werden. Reguläre Mietanpassungen wurden hingegen im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete lag stichtagsbezogen am 31.12.2019 bei 4,55 € (Vorjahr 4,52 €).

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstands lagen im Berichtsjahr bei 4,0 % der Sollmieten (Vorjahr 3,7 %). Ein strukturbedingter Leerstand ist wie im Vorjahr nicht vorhanden, sondern ist ausschließlich modernisierungsbedingt. Die Genossenschaft nutzt nahezu jeden Mieterwechsel für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Leerstandszeiten zwischen den jeweiligen Vermietungszyklen sind dabei nicht vermeidbar.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aufwendungen für umlagefähige Heiz- und Betriebskosten um rund 21 T€ (Vorjahr 57 T€) reduziert. Die Reduzierung betrifft im Wesentlichen die 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.

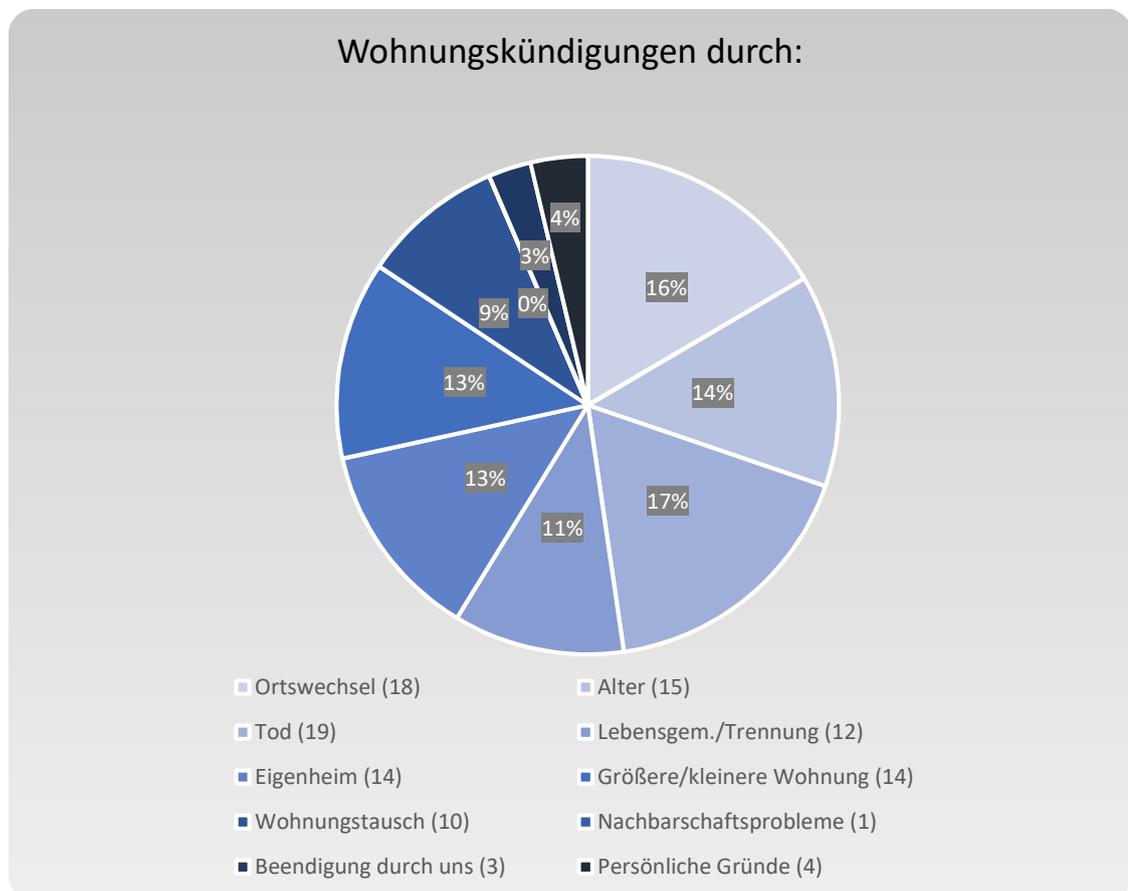
Für Heizkosten wurden im Berichtsjahr 587,3 T€ aufgewendet (Vorjahr 609,5 T€) und für Betriebskosten 663,1 T€ (Vorjahr 662,0 T€). Die höchsten Positionen unter den Betriebskosten

betreffen die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen (120 T€), für Gartenpflege (97 T€), für Abfallbeseitigung (205 T€) und für Kabelfernsehen (104 T€).

Wohnungsmarkt und Fluktuation

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2019 eine erfreulich geringe Fluktuationsquote im Vermietungsbereich zu verzeichnen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 110 (Vorjahr: 112) Mietverhältnisse gekündigt. Auf den gesamten Wohnungsbestand bezogen lag die Fluktuation damit bei einem Wert von 7,6 %.

Die Gründe für den Wohnortwechsel sind mannigfaltig. Die Kündigungsanlässe geben uns Aufschluss für die weiteren Planungen der Wohnungsgestaltung und spiegeln den Wertewandel auch in Bezug auf das langlebige Wirtschaftsgut Wohnung wieder.



Um diese individuellen Lebensentwürfe handhabbar zu machen, bedarf es auch in Zukunft zielgruppengerechter Planung. Dem tragen wir mit der Diversität unserer Wohnungen Rechnung.

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 viel-

fältige soziale Engagement haben positiven Einfluss auf Mietinteressenten, Mieter und Geschäftspartner. Die daraus resultierende Zufriedenheit hat einen strukturell niedrigen Leerstand und die genannte geringe Fluktuation zur Folge.

Personal und Kundenservice

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren per 31.12.2019 insgesamt acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine Auszubildende beschäftigt.

Wir legen großen Wert auf ein hochqualifiziertes Fachpersonal, um den gestiegenen Kundenanforderungen gerecht zu werden. Dabei steht der Service-Gedanke im Mittelpunkt unseres Handelns. Unsere bewährten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten allen Interessenten individuelle Wohnlösungen an. Ob Single, Rentner oder Familie, die unterschiedlichen Bedürfnisse werden bei den Wohnungsangeboten berücksichtigt.

Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital. Ohne den verantwortungsvollen Einsatz aller wäre unsere Arbeit für die Genossenschaft nicht so erfolgreich.

Unser Team steht für ein breites Serviceangebot der Wohnstätten Cuxhaven eG. Die Vorteile der Genossenschaft sind dabei folgende:



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.

1.2. Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Neubaumaßnahmen wurden 2019 nicht durchgeführt. Eine Aufstockung des Bestandes durch den Hinzukauf von Liegenschaften wurde ebenfalls nicht vorgenommen.

Für die beabsichtigte Erweiterung des CAP-Marktes in Groden wurde im Berichtsjahr ein unmittelbar angrenzendes Grundstück käuflich von der Stadt Cuxhaven erworben. Die Grundstücksfläche umfasst 134 m².

Durch ständige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unser Immobilienbestand auf einem zeitgemäßen Stand gehalten. Nur gepflegte und den jeweiligen Anforderungen angepasste Wohnobjekte bieten den Anspruch zufriedener Kunden. 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 2019 wurden rund 2.078 T€ in unseren Haus- und Wohnungsbestand investiert. Von dem Gesamtbetrag der Bauinvestitionen entfallen einschließlich "Anlagen im Bau" 730 T€ (Vorjahr 1.377 T€) auf aktivierungspflichtige Herstellungskosten und 1.348 T€ (Vorjahr 1.685 T€) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Maßnahmen	2018 €	2019 €	Veränd. €
Aktivierungspflichtige Herstellungskosten ..	1.366.092,38	707.281,86	- 658.810,52
Ankauf eines unbebauten Grundstückes	0,00	9.062,50	+ 9.062,50
Anlagen im Bau	11.174,27	13.945,07	+ 2.770,80
Instandhaltungsaufwendungen	1.685.018,37	1.348.368,69	- 336.649,68
Investitionen für Bautätigkeiten	3.062.285,02	2.078.658,12	- 983.626,90

Der Modernisierung des Immobilienbestandes einschließlich der Verbesserungen des Wohnumfeldes wurde auch 2019 Priorität eingeräumt. Allein für die Modernisierung und Instandsetzung von 48 Wohnungen (Vorjahr: 65 Wohnungen) haben wir im Berichtsjahr insgesamt 1.233 T€ aufgewendet. Daneben wurden schwerpunktmäßig

- Heizungsanlagen erneuert und instandsetzt,
- Pflasterarbeiten auf den Parkflächen in der Händelstraße ausgeführt,
- Schmutzwasserleitungen erneuert,
- Haustürelemente und Wohnungssprechtstellen erneuert und
- gewerbliche Mieteinheiten instandgesetzt.

Die deutliche Reduzierung der Bauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr ist auf das Erfordernis zurückzuführen, größere Maßnahmen, deren Ausführung ursprünglich noch im Berichtsjahr vorgesehen war, aus von uns nicht zu vertretenden Gründen in eine "Warteschleife" zu nehmen (u.a. Kapazitätsengpässe bei Handwerksbetrieben und Verzögerung bei der Erteilung der Baugenehmigung). Das trifft insbesondere zu für die Errichtung von Vorstellbalkonen für die Häuser Brahmsstraße 8 – 8b, die Erweiterung des CAP-Marktes und die Modernisierung der gewerblichen Mieteinheiten in der Abendrothstraße 11.

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:



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.

Die Anzahl unserer Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 27 vermindert. Die gezeichneten Geschäftsanteile haben sich um 873 erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich am Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 5.062.135,27 €. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 232.694,79 € (4,8 %) erhöht.

Bestand am 31.12.2018	• 3.205 Mitglieder mit 19.436 Anteilen
Zugang	• 104 Mitglieder mit 104 Anteilen
Zugang durch die Übernahme weiterer Anteile	• 1.373 Anteile
Zwischensumme	• 3.309 Mitglieder mit 20.913 Anteilen
Abgang	• 131 Mitglieder mit 604 Anteilen
Bestand am 31.12.2019	• 3.178 Mitglieder mit 20.309 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.

Den ausgeschiedenen Mitgliedern sind 107.750,00 € auszuführen. Ferner sind 19.500,00 € an Mitglieder für gekündigte Geschäftsanteile auszuführen. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile belaufen sich auf 11.745,14 €.

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 2019 fand am 27. Juni 2019 statt. Nach ausführlichen Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über den Unternehmensverlauf wurde der Geschäftsbericht 2018 mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 genehmigt. Die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns bzw. des Jahresüberschusses in Höhe von insgesamt 574.311,53 € lautete wie folgt:

1. Einstellung in die gesetzliche Rücklage: mindestens 10 % von 574.311,53 €	€	70.000,00
2. 4,0 % Dividende auf 4.524.457,69 € Geschäftsguthaben	€	180.978,31
3. Einstellung in die freien Rücklagen	€	100.000,00
4. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	€	223.333,22
	€	574.311,53

Aufsichtsrat und Vorstand wurden einstimmig Entlastung erteilt.

In der ordentlichen Vertreterversammlung 2019 endete die turnusmäßige Amtszeit der Herren Bartsch und Struhs. Darüber hinaus ist ein/e Nachfolger/Nachfolgerin für den Ende 2018 verstorbenen Herrn Kohl zu wählen gewesen. Herr Bartsch erklärte im Vorwege, nicht erneut für das Amt zu kandidieren.

Im Zuge einer geheimen Wahl wurden sodann Herr Struhs wiedergewählt und Herr Fischer als Nachfolger für Herrn Bartsch, jeweils für drei Jahre wiedergewählt bzw. gewählt. Als Nachfolger für Herrn Kohl wählte die Vertreterversammlung Herrn Bode in den Aufsichtsrat. Die Amtszeit von Herrn Bode endet mit der ordentlichen Vertreterversammlung 2021 (restliche Amtszeit von Herrn Kohl).



Zusammensetzung
des Aufsichtsrates
seit der ordentlichen
Vertreterver-
sammlung 2019.

Von links:
Anja Graßhoff,
Werner Struhs,
Oliver Bode,
Jens Fischer,
Carsten Dettmann
und Matthias
Kröncke (Vors.)

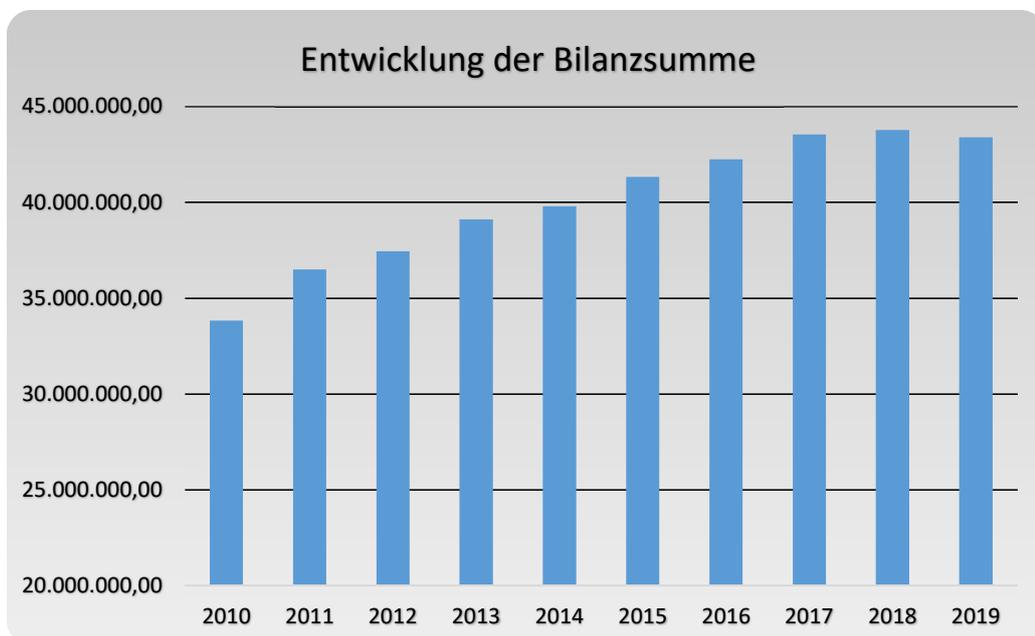
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Am 31.12.2019 beträgt die Bilanzsumme 43.395.278,20 €. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 373.156,29 € = 0,8 % vermindert.

Auf der Aktivseite der Bilanz hat sich das Anlagevermögen um 350 T€ auf 41.812 T€ vermindert. Den Zugängen an Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von 756 T€ stehen Abschreibungen in Höhe von 1.089 T€ gegenüber.

Beim Umlaufvermögen ergibt sich gegenüber dem Vorjahr eine Minderung von 23 T€ = 1,4 % auf insgesamt 1.583 T€.



Auf der Passivseite der Bilanz vermindern sich die Verbindlichkeiten um 1.317 T€ auf insgesamt 25.477 T€. Von diesem Betrag entfallen 21.986 T€ auf Dauerfinanzierungsmittel und 3.491 T€ auf kurzfristige Verbindlichkeiten, wobei sich die Dauerfinanzierungsmittel gegenüber dem Vorjahr um 752 T€ und die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 565 T€ vermindert haben. Alle fälligen Verbindlichkeiten wurden im Berichtsjahr planmäßig zurückgezahlt.

Das Eigenkapital erhöht sich um 954 T€ auf insgesamt 17.863 T€. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Zuwachs von 5,6 % (Vorjahr + 4,8 %). Von dem Zuwachs beim Eigenkapital entfallen 757 T€ auf den Jahresüberschuss und in Rücklagen eingestellte Gewinnanteile und 197 T€ auf eine Erhöhung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt am Bilanzstichtag 41,1 % (Vorjahr 38,6 %).

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

Aktiva	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Anlagevermögen			
- Immaterielle Anlagegüter und Sachanlagen	41.811	42.161	41.810
- Finanzanlagen	1	1	1
Umlaufvermögen			
- lang- und mittelfristig	0	0	0
- kurzfristig	1.583	1.606	1.729
Gesamtvermögen	43.395	43.768	43.540

Passiva	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€
Eigenkapital	17.863	16.909	16.128
Rückstellungen			
- lang- und mittelfristig	8	8	8
- kurzfristig	33	42	35
Verbindlichkeiten			
- lang- und mittelfristig	21.986	22.738	22.870
- kurzfristig	3.491	4.057	4.487
Rechnungsabgrenzungsposten	14	14	12
Gesamtkapital	43.395	43.768	43.540

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 Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich nahezu ausschließlich um langfristige Tilgungsdarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren.

Die Fremdkapitalzinsen bewegen sich zwischen 0,92 % und 2,71 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung (Mittelwert) des Fremdkapitals beträgt im Geschäftsjahr 1,68 % gegenüber 1,75 % 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	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	938,5	574,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.089,5	1.076,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.028,0	1.650,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen (Vorj. Abnahme)	2,3	-1,9
Abnahme sonstiger Aktiva	80,9	25,9
Abnahme sonstiger Passiva	-282,2	-453,1
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	398,8	442,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	14,6	13,1
Ertragsteuerzahlungen	-18,2	-3,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.224,2	1.673,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-739,5	-1.427,5
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-739,5	-1.427,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben	196,5	376,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	600,0	1.200,0
Planmäßige Tilgungen	-1.335,4	-1.307,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-300,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-398,9	-442,1
Gezahlte Dividenden	-181,1	-170,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.418,9	-342,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	65,8	-96,8
Finanzmittelbestand zum 01.01	13,2	110,0
Finanzmittelbestand zum 31.12	79,0	13,2

Im Berichtsjahr endete die Zinsfestschreibung bei insgesamt 5 Darlehen. Davon war ein Darlehen mit Ablauf der Zinsfestschreibung restgetilgt. In allen anderen Fällen wurden Prolongationsvereinbarungen mit den finanzierenden Kreditinstituten getroffen und die Zinsen für weitere 5 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.

Niemals waren die weltweiten Schulden höher als jetzt. Wie gefährlich ist diese Situation? In fast allen Staaten wurden in den vergangenen Jahren trotz guter Konjunktur die Staatsschulden nicht abgebaut. Die Chance, die die Geldpolitik mit historisch niedrigen Zinsen geboten hat, ließen die Politiker in fast allen Ländern verstreichen. In einer Zeit des Schuldenüberhangs und niedriger Zinsen gibt es nunmehr Zeichen für eine Eintrübung der Konjunktur. Die Möglichkeiten der Notenbanken, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind gegenwärtig auf Ankaufprogramme von Staatsanleihen beschränkt.

Die Notenbanken sind in politische Abhängigkeit geraten und versuchen, den Zins mit Blick auf die Nöte der Schuldner weiterhin niedrig zu halten. Steigende Zinsen werden sich jedoch irgendwann auf die bestehenden Schuldenberge auswirken. Die Gefahr aus der Kombination verschiedener Faktoren, wie absolute Höhe der Schuldenstände, die Schwierigkeit, diese bei steigenden Zinsen noch bedienen zu können, eine ungünstiger werdende Demografie, eine nachlassende Konjunktur und drohende Handelskonflikte, sollte nicht gering eingeschätzt werden.

2.3. Ertragslage

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 938.486,88 € ab. Nach Einstellung von 100.000,00 € in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von 838.486,88 €. Das Jahresergebnis 2019 entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von 5,6 % (Vorjahr 3,6 %). Die Entwicklung der Ertragslage im Berichtsjahr entspricht unseren Planungen und Erwartungen.

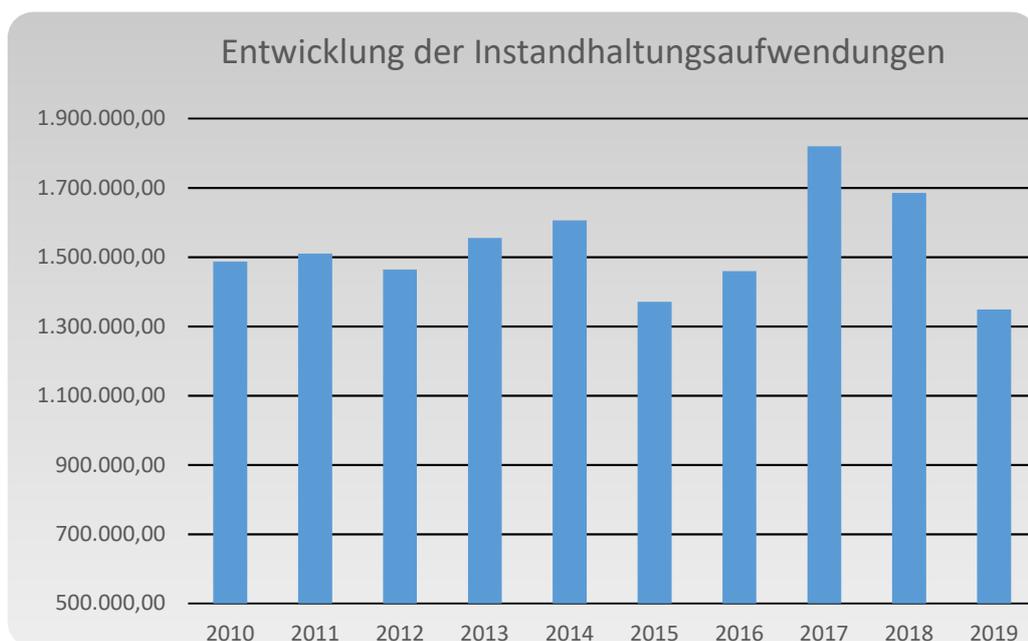
Im Berichtsjahr sind *Umsatzerlöse* in Höhe von insgesamt rund 6.130 T€ erzielt worden. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das unter Berücksichtigung der Verminderung bei den Erlösen aus abgerechneten Heizkosten einem Minus von 44,1 T€ = 0,7 %. Die reinen Erlöse aus Sollmieten erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 32,6 T€ (0,7 %). 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 4,0 % der Sollmieten (Vorjahr 3,7 %).

Die *Unfertigen Leistungen* vermindern sich in ihrem Bestand um 26,4 T€ (Vorjahr: Bestandsminderung von 97,2 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 28,5 T€ auf 30,8 T€.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* belaufen sich auf 32,0 T€. Die deutliche Minderung gegenüber dem Vorjahr (112,1 T€) ergibt sich durch eine Reduzierung der *Erlöse aus Versicherungsschädigungen* und den Wegfall der *Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen*.

Die *Aufwendungen für Hausbewirtschaftung* vermindern sich gegenüber dem Vorjahr um 355,4 T€. Sie betragen im Berichtsjahr 2.629,0 T€. Von diesem Betrag entfallen 1.280,6 T€ auf Betriebskosten und 1.348,4 T€ auf Instandhaltungsaufwendungen. Damit haben sich gegenüber dem Vorjahr die Betriebskosten um 18,0 T€ und die Instandhaltungsaufwendungen um 336,6 T€ vermindert. Bezogen auf die vermietete Wohnfläche werden im Berichtsjahr 15,01 €/m² an Instandhaltungsaufwendungen ausgegeben (Vorjahr 18,77 €/m²).



Die Personalaufwendungen von insgesamt 681,1 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr um 59,7 T€ reduziert. Die Reduzierung ergibt sich durch den Wegfall von Abfindungszahlungen, die im Vorjahr aufgrund arbeitsrechtlicher Auseinandersetzungen zwecks Beendigung von Arbeitsverhältnissen geleistet wurden. Eine verbleibende Abfindungszahlung von 36,0 T€ tangiert die Personalaufwendungen im Berichtsjahr.

Die *Abschreibungen auf Sachanlagen* belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 1.089,5 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 12,8 T€ = 1,2 % erhöht. Die Erhöhung bei den Abschreibungen ergibt sich durch die Zugänge bei den aktivierungspflichtigen Herstellungskosten.

Die *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* belaufen sich im Berichtsjahr auf 200,6 T€. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Minderung von 12,1 T€ = 5,7 % (siehe Tabelle auf Seite 48).

Für *Zinsaufwendungen* sind im Berichtsjahr 398,9 T€ angefallen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Verminderung von 43,2 T€ = 9,8 %. Die Minderung bei den Zinsaufwendungen ergibt sich aus der Vereinbarung günstigerer Zinssätze im Falle von Darlehensprolongationen.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, beruht der Jahresüberschuss 2019 auf den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Es ist geprägt durch reduzierte *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung*, für Personalaufwand und für *Zinsaufwendungen*. Gegenläufig wirken die Entwicklung der übrigen Positionen aus der Gewinn- und Verlustrechnung, insbesondere die Reduzierung der *Sonstigen betrieblichen Erträge*.

Aufwands- und Ertragsarten	2018	2019	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Jahresüberschuss 2018			574	
Hausbewirtschaftung				
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.174	6.130	- 44	0,7
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	- 97	- 26	- 71	
Andere aktivierte Eigenleistungen	59	31	- 28	47,5
Sonstige betriebliche Erträge	112	32	- 80	71,4
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	2.984	2.629	-355	11,9
Personalaufwand	741	681	- 60	8,1
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.076	1.090	+ 14	1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	213	201	- 12	5,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	442	399	- 43	9,7
Ertragssteuern und Grundsteuern	218	229	+ 11	5,0
Jahresüberschuss 2019			938	

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

GuV-Position	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.235	6.130	6.174
Andere aktivierte Eigenleistungen	63	31	59
Sonstige betriebliche Erträge	50	32	112
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.032	2.629	2.984
Personalaufwand	688	681	741
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.110	1.090	1.076
Sonstige betriebliche Aufwendungen	170	201	213
Zinsaufwendungen	389	399	442
Jahresüberschuss	750	938	574

Die Planzahl bei den *Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung* konnte wegen des modernisierungsbedingten Leerstandes und einer Reduzierung der Sollerlöse aus abgerechneten Heizkosten nicht erreicht werden. Zudem sind generelle Mietanpassungen im Berichtsjahr nicht durchgeführt worden. Die aufgrund von Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mietanpassungen waren nicht auskömmlich, um die merklich gestiegenen Kosten für Handwerkerleistungen zu kompensieren.

Die Bauinvestitionen sowohl für aktivierungspflichtige Herstellungskosten als auch für Instandhaltungsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr vermindert (siehe dazu unsere Ausführungen auf Seite 15 oben). Dementsprechend verminderten sich auch die *Anderen aktivierten Eigenleistungen* und die *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung*.

3. Nachtragsbericht

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

Coronavirus: Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Wohnstätten Cuxhaven eG können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

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.

Gegenwärtig ist keine Entwicklung erkennbar, die zu einer 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 vergleichsweise günstigen Nutzungsentgelte, 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 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 2020 und 2021 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 zu erwartenden Entwicklung mit einem strukturellen Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Vor dem Hintergrund des starken Preisanstiegs für Bauleistungen werden wir 2020 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 keine wesentliche Veränderung bei den jährlichen Zinsaufwendungen. In den Folgejahren 2020 und 2021 rechnen wir mit Jahresüberschüssen von rund 800 bis 850 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 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	40.296.442,77		40.617.832,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	974.631,93		1.002.962,43
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42		454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.177,00		1.778,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.078,00		68.240,00
6. Anlagen im Bau	24.052,32	41.811.550,44	16.555,21
II. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>41.812.300,44</u>	<u>42.162.286,83</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.403.321,76		1.429.763,70
2. Andere Vorräte	49.255,60	1.452.577,36	35.821,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.028,53		40.114,02
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	906,47		1.926,99
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.808,80		5.630,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	12.660,17	51.403,97	79.685,55
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		78.996,43	13.205,25
Bilanzsumme		<u>43.395.278,20</u>	<u>43.768.434,49</u>

Passivseite	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	107.750,00		110.071,77
2. der verbleibenden Mitglieder	5.062.135,27		4.829.440,48
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.500,00		53.279,44
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 11.745,14 €		5.189.385,27	(25.958,99)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.840.000,00		1.740.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 €			(70.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.394.924,59		5.171.591,37
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 223.333,22 €			(290.163,89)
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.600.000,00		4.500.000,00
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 100.000,00 €		11.834.924,59	(100.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	938.486,88		574.311,53
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-100.000,00	838.486,88	-70.000,00
Eigenkapital insgesamt		<u>17.862.796,74</u>	<u>16.908.694,59</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	10.000,00		22.020,00
2. Sonstige Rückstellungen	30.600,00	40.600,00	28.300,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.428.781,75		24.772.459,00
2. Erhaltene Anzahlungen	1.588.950,87		1.634.134,57
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	605,86		1.780,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	421.380,30		357.384,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten	37.810,54		29.066,85
- davon aus Steuern: 337,72 €			(1.373,01)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.246,22 €		25.477.529,32	(3.768,92)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.352,14	14.594,07
Bilanzsumme		<u>43.395.278,20</u>	<u>43.768.434,49</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

(Zeitraum vom 01.01. - 31.12.)	Geschäftsjahr 2019		Vorjahr 2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.130.086,00		6.174.197,44
b) aus Betreuungstätigkeit	288,58	6.130.374,58	288,58
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-26.441,94	-97.171,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		30.779,94	59.308,09
4. Gesamtleistung		6.134.712,58	6.136.622,40
5. Sonstige betriebliche Erträge		32.092,73	112.136,48
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.628.985,21	2.984.404,70
7. Rohergebnis		3.537.820,10	3.264.354,18
8. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	553.630,82		618.320,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	127.538,32		122.595,20
- davon für Altersversorgung: 22.148,51 €			(19.123,49)
- davon für Unterstützung: 785,06 €		681.169,14	(850,46)
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.089.494,20	1.076.643,68
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen		200.610,85	212.715,17
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37,50	37,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		398.850,70	442.079,78
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		24.607,28	13.055,37
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.143.125,43	778.981,65
15. Sonstige Steuern		204.638,55	204.670,12
16. Jahresüberschuss		938.486,88	574.311,53
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		100.000,00	70.000,00
18. Bilanzgewinn		838.486,88	504.311,53

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019 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
Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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

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 30,8 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 und den Lagercontainer.
- **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 1.403.321,76 € (Vorjahr: 1.429.763,70 €) noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.
2. In der Position "*Sonstige Vermögensgegenstände*" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
4. "*Sonderposten mit Rücklageanteil*" sind nicht ausgewiesen.
5. In den Steuerrückstellungen sind, 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 2019 sowie 7.500,00 € interne Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses 2019 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 34 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 35 dargestellt.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit Mitarbeiter	Teilzeit Mitarbeiter	Geringfügig Tätige
Kaufmännische Mitarbeiter	5	-	-
Technische Mitarbeiter	3	-	1
Gesamt	8	-	1

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

Bestand am 01.01.2019	3 205 Mitglieder mit	19 436 Anteilen
Zugänge	104 Mitglieder mit	1 477 Anteilen
Abgänge	131 Mitglieder mit	604 Anteilen
Bestand am 31.12.2019	3 178 Mitglieder mit	20 309 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 232.694,79 € auf 5.062.135,27 € 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) – bis 27.06.2019 Vertreterversammlung,
Bode, Oliver (stellv. Schriftführer) – ab 27.06.2019 Vertreterversammlung,
Dettmann, Carsten (stellv. Vorsitzender und Schriftführer),
Fischer, Jens – ab 27.06.2019 Vertreterversammlung,
Graßhoff, Anja und
Struhs, Werner.

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

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

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

10. 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 938.486,88 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- €	100.000,00
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	- €	193.177,62
Zuweisung an freie Rücklagen	- €	200.000,00
Zuweisung an die Bauerneuerungsrücklage	- €	445.309,26
Jahresüberschuss	€	938.486,88

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	- €	1.840.000,00
Freie Rücklagen	- €	4.700.000,00
Mietausfallrücklage	- €	100.000,00
Bauerneuerungsrücklage	- €	5.840.233,85
Summe der Rücklagen	€	12.480.233,85

Cuxhaven, den 29. Mai 2020

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

Der Vorstand

Arbeiter Fehring Garms Schneider



**Entwicklung des Anlagevermögens
gem. § 284 Abs. 3 Sätze 1 - 3 HGB zum 31.12.2019**

Anlagevermögen	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Stand am 01.01.2019 (historisch) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2019 €	Kumuliert zum 01.01.2019 €	des Geschäfts- jahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen Abgängen €	Kumuliert zum 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €	
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	32.943,09	0,00	0,00	0,00	32.943,09	32.943,09	0,00	0,00	0,00	32.943,09	0,00	0,00
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke mit Wohnbauten	63.252.597,19	700.833,90	0,00	6.447,96	63.959.879,05	22.634.764,42	1.028.671,86	19.668,86	0,00	23.663.436,28	40.296.442,77	40.617.832,77
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.072.702,82	9.062,50	0,00	0,00	2.081.765,32	1.069.740,39	37.393,00	0,00	0,00	1.107.133,39	974.631,93	1.002.962,43
3. Grundstücke ohne Bauten	454.168,42	0,00	0,00	0,00	454.168,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	454.168,42	454.168,42
4. Technische Anlagen und Maschinen	92.285,85	1.638,63	0,00	0,00	93.924,48	90.507,85	239,63	41,63	0,00	90.747,48	3.177,00	1.778,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.830,85	14.027,71	11.887,33	0,00	262.971,23	192.590,85	23.189,71	1.654,71	11.887,33	203.893,23	59.078,00	68.240,00
6. Anlagen im Bau	16.555,21	13.945,07	0,00	-6.447,96	24.052,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.052,32	16.555,21
Sachanlagen insgesamt	66.149.140,34	739.507,81	11.887,33	0,00	66.876.760,82	23.987.603,51	1.089.494,20	21.365,20	11.887,33	25.065.210,38	41.811.550,44	42.161.536,83
III. FINANZANLAGEN												
1. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt	66.182.833,43	739.507,81	11.887,33	0,00	66.910.453,91	24.020.546,60	1.089.494,20	21.365,20	11.887,33	25.098.153,47	41.812.300,44	42.162.286,83



**Wohnstätten
Cuxhaven eG**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL
zum 31. Dezember 2019

Verbindlichkeiten	1		2		3		4		5	
	Gesamt €		Davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €		von 1 bis 5 Jahre €		über 5 Jahre €		Sicherheiten Betrag €	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.428.781,75 (24.772.459,00)	1.438.736,75 (2.055.177,25)	4.896.320,00 (4.977.476,75)	17.093.725,00 (17.739.805,00)	23.428.781,75 (24.772.459,00)*					
2. Erhaltene Anzahlungen	1.588.950,87 (1.634.134,57)	1.588.950,87 (1.634.134,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)						
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	605,86 (1.780,43)	605,86 (1.780,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)						
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	421.380,30 (357.384,98)	421.380,30 (357.384,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)						
5. Sonstige Verbindlichkeiten	37.810,54 (29.066,85)	16.106,20 (8.397,53)	21.704,34 (20.669,32)	0,00 (0,00)						
Gesamtbetrag	25.477.529,32 (26.794.825,83)	3.465.779,98 (4.056.874,76)	4.918.024,34 (4.998.146,07)	17.093.725,00 (17.739.805,00)	23.428.781,75 (24.772.459,00)					

Vorjahreszahlen in Klammern ().

*) Nachrichtlich: Zusätzlich abgetretene Mietforderungen in Höhe von 7.714.931,75 € (8.107.602,45 €).

ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN

zum Jahresabschluss 2019

<u>Bilanz Aktiva</u>	2018	2019
	€	€
A) ANLAGEVERMÖGEN		
I. SACHANLAGEN		
1. GRUNDSTÜCKE MIT WOHNBAUTEN		
Anfangsbestand	40.227.062,77	40.617.832,77
Zugang Anschaffungs-/Herstellungskosten	1.404.005,45	707.281,86
Zugang Grundstückswerte	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	41.631.068,22	41.325.114,63
Abschreibungen	<u>1.013.235,45</u>	<u>1.028.671,86</u>
Bilanzbestand	<u><u>40.617.832,77</u></u>	<u><u>40.296.442,77</u></u>
 <u>Zugang 2019 Anschaffungs-/Herstellungskosten:</u>		
- Aktivierungspflichtige Investitionskosten für die Herstellung und/oder Erweiterung von Vermögens- gegenständen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen		<u>707.281,86</u>
 <u>Abschreibungen 2019:</u>		
- Durchschnittlich 1,68 % der historischen Herstellungs- und Anschaffungskosten		<u>1.028.671,86</u>
 2. GRUNDSTÜCKE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN		
Anfangsbestand	1.040.356,43	1.002.962,43
Zugang Anschaffungs-/Herstellungskosten	<u>0,00</u>	<u>9.062,50</u>
	1.040.356,43	1.012.024,93
Abschreibungen	<u>37.394,00</u>	<u>37.393,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.002.962,43</u></u>	<u><u>974.631,93</u></u>
 <u>Zugang 2019:</u>		
- Ankauf eines Grundstückes von der Stadt Cuxhaven für die Erweiterung des CAP-Marktes, Freiherr-vom-Stein-Straße 46. Flurstück 281/5, Gemarkung Groden, 134 m ² Fläche		<u>9.062,50</u>
 <u>Abschreibungen 2019:</u>		
- Durchschnittlich 2,08 % der historischen Herstellungs- und Anschaffungskosten		<u>37.393,00</u>

	2018	2019
	€	€
3. GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN		
Anfangsbestand	454.168,42	454.168,42
Zugang	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
	454.168,42	454.168,42
Abgang	0,00	0,00
	<hr/>	<hr/>
Bilanzbestand	<u>454.168,42</u>	<u>454.168,42</u>
 <u>Zugang 2019:</u>		
- Entfällt -		
 <u>Abgang 2019:</u>		
- Entfällt -		
 4. MASCHINEN UND MASCHINELLE ANLAGEN		
Anfangsbestand	0,00	1.778,00
Zugang Anschaffungskosten	1.976,29	1.638,63
	<hr/>	<hr/>
	1.976,29	3.416,63
Abschreibungen	198,29	239,63
	<hr/>	<hr/>
Bilanzbestand	<u>1.778,00</u>	<u>3.177,00</u>
 <u>Zugang 2019:</u>		
- 1 Lagercontainer		<u>1.638,63</u>
 <u>Abschreibungen 2019:</u>		
- 10 % der historischen Anschaffungskosten		<u>239,63</u>
 4. BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG		
Anfangsbestand	45.749,00	68.240,00
Zugang	48.306,94	14.027,71
	<hr/>	<hr/>
	94.055,94	82.267,71
Abschreibungen	25.815,94	23.189,71
	<hr/>	<hr/>
Bilanzbestand	<u>68.240,00</u>	<u>59.078,00</u>
 <u>Zugang 2019:</u>		
- Update der Octopus Telefonanlage auf IP-Telefonie		
- 1 SMART Fortwo twinamic		
- 1 CNV-Mediabox		
		<hr/>
		<u>14.027,71</u>

2018
€

2019
€

Abschreibungen 2019:

- Die ALU-Anhänger wurden mit 9,1 % abgeschrieben.
- Die Büromöbel und -maschinen, die IP TK-Anlage, der Smart Fortwo, die sonstigen Einrichtungsgegenstände, die EDV-Hardware sowie die EDV-Software wurden mit 7,7 – 33,3 % abgeschrieben.
- Die 2015 bis 2018 und die im Berichtsjahr aktivierten GWG's wurden in einem Sammelposten aufgenommen und mit jeweils 20 % der Anschaffungskosten linear abgeschrieben.

23.189,71

5. ANLAGEN IM BAU

Anfangsbestand	43.294,01	16.555,21
Zugang	<u>11.174,27</u>	<u>13.945,07</u>
	54.468,28	30.500,28
Abgang	<u>37.913,07</u>	<u>6.447,96</u>
Bilanzbestand	<u>16.555,21</u>	<u>24.052,32</u>

Zugang 2019:

- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung des CAP-Marktes in der Freiherr-vom-Stein-Straße 46
- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung und Generalüberholung der Wohnung Westerwischweg 77, Erdgeschoss links

5.357,84

8.587,23

13.945,07

Abgang 2019:

- Aktivierungspflichtige Herstellungskosten für die Erweiterung und Generalüberholung der Wohnung Brahmstraße 2, Erdgeschoss links

6.447,96

II. FINANZANLAGEN

1. ANDERE FINANZANLAGEN

Bilanzbestand	<u>750,00</u>	<u>750,00</u>
---------------	---------------	---------------

- 5 Geschäftsanteile der Volksbank Stade-Cuxhaven eG

	2018	2019
	€	€
B) UMLAUFVERMÖGEN		
I. ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE		
1. UNFERTIGE LEISTUNGEN		
Anfangsbestand	1.484.185,41	1.429.763,70
Zugang	<u>1.429.763,70</u>	<u>1.403.321,76</u>
	2.913.949,11	2.833.085,46
Abgang	<u>1.484.185,41</u>	<u>1.429.763,70</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.429.763,70</u></u>	<u><u>1.403.321,76</u></u>
 <u>Zugang 2019</u>		
- Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 2 - Heizkosten -		587.991,27
- Forderungen aus noch nicht abgerechneter Umlage 3 - Betriebskosten -		<u>815.330,49</u>
		<u><u>1.403.321,76</u></u>
 <u>Abgang 2019:</u>		
- Abrechnung der Umlage 2 für das Jahr 2018 - Heizkosten -		612.336,56
- Abrechnung der Umlage 3 für das Jahr 2018 - Betriebskosten -		<u>817.427,14</u>
		<u><u>1.429.763,70</u></u>
 2. ANDERE VORRÄTE		
a) Heizölbestände	24.644,94	36.598,77
b) Reparaturmaterial	<u>11.176,97</u>	<u>12.656,83</u>
Bilanzbestand	<u><u>35.821,91</u></u>	<u><u>49.255,60</u></u>
 II. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
1. FORDERUNGEN AUS VERMIETUNG		
Bilanzbestand	<u><u>40.114,02</u></u>	<u><u>36.028,53</u></u>
 2. FORDERUNGEN AUS BETREUUNGSTÄTIGKEIT		
Bilanzbestand	<u><u>1.926,99</u></u>	<u><u>906,47</u></u>

	2018 €	2019 €
3. FORDERUNGEN AUS ANDEREN LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Bilanzbestand	<u>5.630,24</u>	<u>1.808,80</u>
4. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
a) Forderungen aus Lohn und Gehalt	3.487,22	0,00
b) Forderungen im Rahmen der sozialen Sicherung	0,00	667,50
c) Forderungen an Versicherungen	2.384,15	87,22
d) Forderungen aus Körperschaftsteuer und Soli	0,00	3.566,54
e) Überzahlte Betriebskosten	63.677,32	7.289,83
f) Forderungen an Mitglieder	1.505,91	1.049,08
g) Andere Vermögensgegenstände	<u>8.630,95</u>	<u>0,00</u>
Bilanzbestand	<u>79.685,55</u>	<u>12.660,17</u>
 III. FLÜSSIGE MITTEL		
1. KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN		
a) Kassenbestand		
Bilanzbestand	<u>1.200,32</u>	<u>1.156,09</u>
b) Guthaben bei Kreditinstituten		
Bilanzbestand	<u>12.004,93</u>	<u>77.840,34</u>

Bilanz Passiva

	2018	2019
	€	€
A) EIGENKAPITAL		
I. GESCHÄFTSGUTHABEN		
Anfangsbestand	4.616.207,69	4.992.791,69
Zugang	<u>468.334,00</u>	<u>359.944,79</u>
	5.084.541,69	5.352.736,48
Abgang	<u>91.750,00</u>	<u>163.351,21</u>
Bilanzbestand	<u><u>4.992.791,69</u></u>	<u><u>5.189.385,27</u></u>
II. ERGEBNISRÜCKLAGEN		
1. GESETZLICHE RÜCKLAGE		
Anfangsbestand	1.670.000,00	1.740.000,00
Zugang	<u>70.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.740.000,00</u></u>	<u><u>1.840.000,00</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
- Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2019		<u>100.000,00</u>
2. BAUERNEUERUNGSRÜCKLAGE		
Anfangsbestand	4.881.427,48	5.171.591,37
Zugang	<u>290.163,89</u>	<u>223.333,22</u>
Bilanzbestand	<u><u>5.171.591,37</u></u>	<u><u>5.394.924,59</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
- Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2018		<u>223.333,22</u>
3. ANDERE ERGEBNISRÜCKLAGEN		
a) FREIE RÜCKLAGE		
Anfangsbestand	4.300.000,00	4.400.000,00
Zugang	<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>4.400.000,00</u></u>	<u><u>4.500.000,00</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
- Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2018		<u>100.000,00</u>
b) MIETAUSFALLRÜCKLAGE		
Anfangsbestand	100.000,00	100.000,00
Zugang	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>100.000,00</u></u>	<u><u>100.000,00</u></u>

	2018	2019
	€	€
B) RÜCKSTELLUNGEN		
1. STEUERRÜCKSTELLUNGEN		
Anfangsbestand	12.475,00	22.020,00
Zugang	<u>9.545,00</u>	<u>10.000,00</u>
	22.020,00	32.020,00
Abgang	<u>0,00</u>	<u>22.020,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>22.020,00</u></u>	<u><u>10.000,00</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
- Rückstellung für Gewerbesteuer 2019		<u>10.000,00</u>
Bilanzbestand		<u><u>10.000,00</u></u>
<u>Abgang 2019:</u>		
- Rückstellung für Körperschaftsteuer und Soli 2017		11.800,00
- Rückstellung für Gewerbesteuer 2017		675,00
- Rückstellung für Körperschaftsteuer und Soli 2018		9.050,00
- Rückstellung für Gewerbesteuer 2018		<u>495,00</u>
Bilanzbestand		<u><u>22.020,00</u></u>
2. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN		
Anfangsbestand	30.250,00	28.300,00
Zugang	<u>20.800,00</u>	<u>20.800,00</u>
	51.050,00	49.100,00
Abgang	<u>22.750,00</u>	<u>18.500,00</u>
Bilanzbestand	<u><u>28.300,00</u></u>	<u><u>30.600,00</u></u>
<u>Rückstellungen 2019:</u>		
- Rückstellung für Prüfungskosten 2019		18.500,00
- Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten 2019		7.500,00
- Rückstellung für die Erstellung der Steuer- erklärungen 2018		1.400,00
- Rückstellung für die Erstellung der Jahres- abschlüsse 2018 (steuerpflichtiger Teilbereich)		900,00
- Rückstellung für die Erstellung der Steuer- erklärungen 2019		1.400,00
- Rückstellung für die Erstellung der Jahres- abschlüsse 2019 (steuerpflichtiger Teilbereich)		<u>900,00</u>
Bilanzbestand		<u><u>30.600,00</u></u>

	2018 €	2019 €
C) VERBINDLICHKEITEN		
1. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN		
Anfangsbestand	24.781.142,64	24.772.459,00
Zugang	<u>1.508.306,55</u>	<u>600.000,00</u>
	26.289.449,19	25.372.459,00
Abgang	<u>1.516.990,19</u>	<u>1.943.677,25</u>
Bilanzbestand	<u><u>24.772.459,00</u></u>	<u><u>23.428.781,75</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
- Aufnahme eines langfristigen Darlehens		<u>600.000,00</u>
		<u><u>600.000,00</u></u>
<u>Abgang 2019:</u>		
- Planmäßige Tilgungsleistungen		1.335.370,70
- Rückführung einer Abschnittsfinanzierung		300.000,00
- Rückführung von Kontokorrentverbindlichkeiten		308.306,55
- Außerplanmäßige Tilgungsleistungen		0,00
		<u>1.943.677,25</u>
2. ERHALTENE ANZAHLUNGEN		
Anfangsbestand	1.667.116,49	1.634.134,57
Zugang	<u>1.634.134,57</u>	<u>1.588.950,87</u>
	3.301.251,06	3.223.085,44
Abgang	<u>1.667.116,49</u>	<u>1.634.134,57</u>
Bilanzbestand	<u><u>1.634.134,57</u></u>	<u><u>1.588.950,87</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Umlage 2 – Heizkosten		802.955,79
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Umlage 3 – Betriebskosten		<u>785.995,08</u>
		<u><u>1.588.950,87</u></u>
<u>Abgang 2019:</u>		
Abrechnung der Umlage 2 für das Jahr 2018 - Heizkosten -		851.288,46
Abrechnung der Umlage 3 für das Jahr 2018 - Betriebskosten -		<u>782.846,11</u>
		<u><u>1.634.134,57</u></u>
3. VERBINDLICHKEITEN AUS VERMIETUNG		
Bilanzbestand	<u><u>1.780,43</u></u>	<u><u>605,86</u></u>

	2018	2019
	€	€
4. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Verbindlichkeiten aus laufenden Bau- und Instandhaltungsleistungen	115.270,60	181.097,16
b) Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	225.284,74	208.975,06
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.829,64</u>	<u>31.308,08</u>
Bilanzbestand	<u><u>357.384,98</u></u>	<u><u>421.380,30</u></u>
5. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN		
a) Verbindlichkeiten aus Steuern	1.373,01	337,72
b) Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	23.924,92	24.232,34
c) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.768,92	4.246,22
d) Verbindlichkeiten aus Personalkosten	<u>0,00</u>	<u>8.994,26</u>
Bilanzbestand	<u><u>29.066,85</u></u>	<u><u>37.810,54</u></u>
D) RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Anfangsbestand	12.204,82	14.594,07
Zugang	<u>14.594,07</u>	<u>14.352,14</u>
	26.798,89	28.946,21
Abgang	<u>12.204,82</u>	<u>14.594,07</u>
Bilanzbestand	<u><u>14.594,07</u></u>	<u><u>14.352,14</u></u>
<u>Zugang 2019:</u>		
- Für Januar 2020 im Voraus erhaltene Mieterträge		<u><u>14.352,14</u></u>
<u>Abgang 2019:</u>		
- Die im Voraus für 2019 erhaltenen Mieterträge aus 2018		<u><u>14.594,07</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	2019
	€	€
1. UMSATZERLÖSE		
a) AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG		
1) Erträge aus Sollmieten	4.875.273,65	4.907.840,30
2) Erlöse aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten	<u>1.526.936,02</u>	<u>1.471.731,02</u>
ZWISCHENSUMME	6.402.209,67	6.379.571,32
3) Erlösschmälerungen aus Sollmieten wegen Leerstand	- 184.853,74	- 206.989,57
4) Erlösschmälerungen aus Umlagen wegen Leerstand	<u>- 43.158,49</u>	<u>- 42.495,75</u>
	<u>6.174.197,44</u>	<u>6.130.086,00</u>
b) AUS DER BETREUUNGSTÄTIGKEIT	<u>288,58</u>	<u>288,58</u>
2. VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN		
a) Bestandserhöhungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten		
Umlage 2 – Heizkosten	612.336,56	587.991,27
Umlage 3 – Betriebskosten	<u>817.427,14</u>	<u>815.330,49</u>
	<u>1.429.763,70</u>	<u>1.403.321,76</u>
b) Bestandsverminderungen bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten		
Umlage 2 – Heizkosten	696.687,47	612.336,56
Umlage 3 – Betriebskosten	<u>830.247,94</u>	<u>817.427,14</u>
	<u>1.526.935,41</u>	<u>1.429.763,70</u>
3. ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	<u>59.308,09</u>	<u>30.779,94</u>
4. GESAMTLEISTUNG	<u>6.136.622,40</u>	<u>6.134.712,58</u>

	2018	2019
	€	€
5. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
a) Erträge aus der Auflösung von anderen Rückstellungen	1.065,70	25,25
b) Erträge aus Eintrittsgeldern	1.440,00	1.210,00
c) Erträge aus Bearbeitungs- und Mahngebühren	65,00	97,22
d) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Unfertige Leistungen	42.750,00	0,00
e) Erträge aus Versicherungsentschädigungen	31.316,24	19.201,39
f) Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3.310,52	3.950,90
g) Andere ordentliche Erträge	32.189,02	7.607,97
	<u>112.136,48</u>	<u>32.092,73</u>
6. AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		
1) Heizkosten	609.451,28	587.271,41
2) Sach- und Haftpflichtversicherung	115.988,81	120.035,59
3) Gartenpflege	99.362,33	97.477,92
4) Beleuchtung	26.178,27	23.795,27
5) Straßenreinigung	66.244,64	66.121,51
6) Abfallbeseitigungsgebühr	192.696,51	204.515,51
7) Schornsteinreinigung	4.342,75	2.197,26
8) Hausreinigung	3.165,99	3.258,55
9) Breitbandkabelanschluss	104.237,60	104.237,60
10) Deich- und Schleusenbeitrag	12.796,95	12.808,96
11) Immissionsmessung	4.382,80	5.289,23
12) Feuerlöscher	0,00	777,64
13) Niederschlagswassergebühr	18.562,84	8.775,19
14) Wartungskosten für Automatiktüren	700,90	380,70
15) Wartungskosten für Rauchwarnmelder	13.381,72	13.450,37
Summe der umlagefähigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.271.493,39	1.250.392,71
16) Nicht umlagefähige Betriebskosten	27.142,94	30.223,81
	<u>1.298.636,33</u>	<u>1.280.616,52</u>
b) Instandhaltungskosten	<u>1.685.018,37</u>	<u>1.348.368,69</u>
Bezogen auf 1 m ² Wohnfläche wurden im Durchschnitt an Instandhaltungskosten 15,01 € (2018 – 18,77 €) aufgewandt.		
c) Kosten für Miet- und Räumungsklagen	<u>750,00</u>	<u>0,00</u>

	2018 €	2019 €
7. ROHERGEBNIS	<u>3.264.354,18</u>	<u>3.537.820,10</u>
8. PERSONALAUFWAND		
a) Löhne und Gehälter		
1) Löhne	77.986,44	135.773,00
2) Gehälter	529.318,39	406.841,82
3) Aufwandsentschädigungen	<u>11.016,00</u>	<u>11.016,00</u>
	<u>618.320,83</u>	<u>553.630,82</u>
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
1) Sozialversicherungsbeiträge	94.823,93	96.334,75
2) Berufsgenossenschaftsbeiträge	3.768,92	4.246,22
3) Sozialversicherungsbeiträge für Geringverdiener	4.028,40	4.023,78
4) Aufwand für die Altersversorgung	19.123,49	22.148,51
5) Aufwand für Unterstützung	<u>850,46</u>	<u>785,06</u>
	<u>122.595,20</u>	<u>127.538,32</u>
9. ABSCHREIBUNGEN AUF GEBÄUDE UND SACHANLAGEN		
a) Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten	1.050.629,45	1.066.064,86
b) Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen	198,29	239,63
c) Abschreibungen auf Betriebsausstattung	205,00	112,00
d) Abschreibungen auf Geschäftsausstattung	13.666,68	11.324,53
e) Abschreibungen auf GWG Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>11.944,26</u>	<u>11.753,18</u>
	<u>1.076.643,68</u>	<u>1.089.494,20</u>

	2018 €	2019 €
10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		
a) Büroaufwendungen	52.103,52	52.609,37
b) Sachversicherungen	5.650,58	5.629,80
c) Reise- und Fahrtkosten	3.797,88	4.535,21
d) Seminare und Schulungen	3.439,80	1.310,00
e) EDV-Kosten	38.666,14	22.186,70
f) Unternehmenswerbung und Repräsentation	5.371,47	4.674,79
g) Kosten des Jahresabschlusses (Prüfung, Veröffentlichung usw.)	20.075,05	19.978,13
h) Kosten der Vertreterversammlung	4.537,95	4.625,59
i) Kosten des Aufsichtsrates	4.253,49	4.755,18
j) Gerichts- und Anwaltskosten	10.582,71	421,66
k) Verbands- und andere Beiträge	9.802,89	10.825,74
l) Kosten des Zahlungsverkehrs	6.411,39	5.403,31
m) Sonstige sächliche Verwaltungskosten	2.159,88	1.166,58
n) Aufwendungen für die Fertigstellung von Steuererklärungen	2.916,55	2.300,00
o) Freiwillige soziale Aufwendungen	9.784,75	6.510,99
p) Aufwendungen für Firmenwagen	6.343,86	12.519,11
q) Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	3.211,75	2.700,14
r) Kosten des Internetauftrittes	1.158,75	16.837,99
s) Aufwendungen für Gemeinschaftspflege	8.901,67	0,00
t) Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	3.479,79	10.308,71
u) Kosten des Fotokopiergerätes	2.101,00	2.101,00
v) Spenden	0,00	1.050,00
w) Ertragsberichtigungen für frühere Jahre	0,00	898,94
x) Kosten für Energieausweise	1.883,40	912,07
y) Gutachten und Beratungen	6.080,90	6.349,84
	<u>212.715,17</u>	<u>200.610,85</u>
11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE		
Zinsen für Guthaben auf Kontokorrentkonten und sonstige Zinsen	<u>37,50</u>	<u>37,50</u>
12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN		
Zinsen für gesicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>442.079,78</u>	<u>398.850,70</u>

	2018 €	2019 €
13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		
a) Körperschaftsteuer	12.368,00	13.859,00
b) Kapitalertragsteuer	9,38	9,38
c) Solidaritätszuschlag	677,99	738,90
d) Gewerbesteuer	0,00	10.000,00
	<u>13.055,37</u>	<u>24.607,28</u>
14. ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG	<u>778.981,65</u>	<u>1.143.125,43</u>
15. SONSTIGE STEUERN		
a) Grundsteuer	204.463,40	204.444,75
b) Kraftfahrzeugsteuer	206,72	193,80
	<u>204.670,12</u>	<u>204.638,55</u>
Von den Aufwendungen für Grundsteuer sind		
1) umlagefähig	200.294,96	200.276,31
2) nicht umlagefähig	4.168,44	4.168,44
15. JAHRESÜBERSCHUSS	<u>574.311,53</u>	<u>938.486,88</u>
16. EINSTELLUNG AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS IN ERGEBNISRÜCKLAGEN	<u>70.000,00</u>	<u>100.000,00</u>
17. BILANZGEWINN	<u>504.311,53</u>	<u>838.486,88</u>

Cuxhaven, den 29. Mai 2020

WOHNSTÄTTEN CUXHAVEN EG

Der Vorstand

Arbeiter Fehring Garms Schneider

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Jahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Mit Hilfe schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorgänge beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Sicheres, qualitativ gutes und bezahlbares Wohnen haben für Aufsichtsrat und Vorstand weiterhin Priorität bei der Setzung der Unternehmensziele. Im Mittelpunkt steht dabei das Wohl aller Mitglieder und ein umfangreiches Dienstleistungs- und Servicepaket.

Der Aufsichtsrat hat sich in drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand regelmäßig über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und alle relevanten Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert.

In den Sitzungen wurden folgenden Themen besprochen:

- der Jahresabschluss 2018
- die Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2019,
- der Prüfbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover, über die im Jahr 2019 durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2018
- die Anpassung der Satzung
- die Vorstellung des strategischen Wirtschafts- und Finanzplans 2019 - 2028,
- der Bericht über die größeren Baumaßnahmen 2020, wie
 - die Erweiterung des CAP-Marktes in Groden nebst Ankauf der in diesem Zusammenhang erforderlichen Grundstücksflächen,
 - der Anbau der modernen Vorstellbalkone in der Brahmstraße 8 - 8b
 - sowie der Umbau der Gewerbeeinheit in der Abendrothstraße 11.

Daneben dienten drei weitere gemeinsame Sitzungen u.a. der Umsetzung der Nachfolgeregelung des hauptamtlichen Vorstandsmitglieds. Die Tätigkeit als hauptamtliches Vorstandsmitglied von Herrn Jürgen Garms endet am 31.07.2020 wegen Erreichens der Altersgrenze. Die Stellenausschreibung und die Bewerberauswahl wurden durch eine externe Unternehmens- und Personalberaterin begleitet und ein Assessment wurde als Bewerbungsverfahren durchgeführt. In zwei internen Sitzungen des Aufsichtsrates erfolgte die Auswahl und Bestellung der Nachfolgerin, Frau Yana Arbeiter, als hauptamtliches Vorstandsmitglied ab dem 15.03.2020.

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

- die Jahresausschreibungen verschiedener Gewerke über die Modernisierung von Wohnungen,
- die Zusammenstellung der Abfallgebühren 2018,
- den Prüfungsbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2017,

- die Rechnungen der Versicherungen,
- die Übersicht über die Aufnahme von Mitgliedern sowie die Zeichnung und Übertragung von Geschäftsanteilen und
- die Gaslieferungsverträge mit der EWE Vertrieb GmbH.

In der ordentlichen Vertreterversammlung 2019 erfolgte die Wiederwahl in den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre von Herrn Werner Struhs. Zudem wurden Herr Jens Fischer ebenfalls für drei Jahre sowie Herr Oliver Bode, als Nachfolger für den im vergangenen Jahr verstorbenen Hans-Georg Kohl und damit mit einer verkürzten Wahlperiode von zwei Jahren, als Aufsichtsratsmitglieder gewählt.

Turnusgemäß mit Ablauf der ordentlichen Vertreterversammlung 2020 endet die Amtszeit von Herrn Matthias Kröncke und Frau Anja Graßhoff. Eine Wiederwahl der ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder ist möglich.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 führte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW), Hannover, vom 25.11. bis 11.12.2019 durch. Die Prüfungsbescheinigung nach § 59 GenG wurde erteilt. Der Prüfungsbericht wurde anlässlich der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 07.01.2020 durch den Prüfer, Herrn StB Dipl.-Vw. Wehber, erörtert.

Die durch den Aufsichtsrat erfolgte Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2019 hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss 2019 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Jahresabschluss 2019 festzustellen,
- den Lagebericht anzunehmen und
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand sehr herzlich und spricht ihnen seine Anerkennung aus. Ein besonderer Dank gilt dem scheidenden Vorstandsvorsitzenden, Herrn Jürgen Garms, für seinen herausragenden Einsatz zum Wohle der Genossenschaft. Allen Vertreterinnen und Vertretern ein großes Dankeschön für ihre Arbeit und das Engagement. Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Cuxhaven, den 10. Juni 2020

K r ö n c k e

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bestandsübersicht zum 31. Dezember 2019

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m ²
		Häuser	Wohn- einh.	Gew.- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.	
100	Bauvereinstraße 1, 2, 6, 7, 8, 9, Kleine Hardewiek 1	6 1	40 7				2.342,13
1	Bauvereinstraße 3, 4, 5	3	18				767,91
2	Meyerstraße 11 - 22, Störtebekerstraße 1 - 8, Hader Weg 14 - 17	12 8 4	27 22 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, Westerwischweg 75, 77, 79, 81, Süderwisch 1	4 4 1	21 21 7				2.574,10
5	Westerwischweg 82, 84, 86, Grenzstraße 1, 2	3 2	17 8				1.455,27
6	Wendtstraße 6	1	10				514,21
7	Wendtstraße 8	1	10				533,59
8	Mittelstraße 45	1	12				684,90
9	Elfenweg 19, Wilhelmstraße 36	1 1	8 8				1.069,68
10	Elfenweg 18, 20	2	16				950,89
11	Pastoratsweg 3	1	6				344,96
12	Rathausstraße 16	1	10				648,98
13	Mittelstraße 28, 30, 32, 34	4	28				1.650,99
14	Bahnhofstraße 22, 24	2	14	4			1.463,10
15	Bahnhofstraße 18, 20, 20a	3	21	5			1.724,95
16	Poststraße 13	1	9				599,70
17	Poststraße 15	1	9				586,75
18	Poststraße 17	1	9				594,33
19	Catharinenstraße 36, Rathausstraße 22	1 1	9 8	1			1.128,21
20	Rathausstraße 18, 20	2	18				1.055,65
21	Stresemannplatz 2, 4, 6, Rathausstraße 33	3 1	27 9				2.429,85
22	Segelckestraße 33, 35, Nordersteinstraße 12	2	15	3 1			1.398,13
23	Stickenbütteler Weg 28, 30, 32, Stickenbütteler Weg 34, 36	3 2	24 16				2.042,76
123	Stickenbütteler Weg 38, 40	2	16				768,15
24	Rathausstraße 14 - 14c	4	36				2.000,56
25	Gorch-Fock-Straße 23, 25, Feldweg 22, 22a	2 2	18 14				1.426,58
26	Feldweg 22b, 22c	2	14				675,77
27	Gorch-Fock-Straße 16, 18, 20, 20a	4	32				1.531,19
Ü b e r t r a g		122	644	16			38.162,66

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m²
		Häuser	Wohn- einh.	Gew- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.	
	Ü b e r t r a g	122	644	16			38.162,66
28	Brahmsstraße 4, 6 - 6b, 7, Brucknerstraße 1 - 6	5 6	30 36				3.530,94
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				667,96
38	Brucknerstraße 13	1	6				358,89
138	Brucknerstraße 15	1	6				354,23
39	Westpreußenstraße 6, 8, 10, 12	4	24				1.117,94
40	Sudetenlandstraße 8, 10	2	8				430,70
41	Westpreußenstraße 5, 7	2	8				626,43
42	Westpreußenstraße 9, 11	2	9				593,11
43	Wagnerstraße 3, 3a, 3b	3	18				1.086,12
44	Hadeler Platz 1, 2	2	10				459,76
45	Hadeler Platz 3, 4	2	10				468,82
46	Wagnerstraße 5, 5a	2	12				767,96
47	Wagnerstraße 5b	1	6				345,12
48	Sudetenlandstraße 13, 13a	2	12				550,41
49	Beethovenallee 2, Elfenweg 23, 25	1 1	7	4			588,64
50	Beethovenallee 4	1	8				594,67
51	Balsenstraße 7	1	6				393,20
52	Brahmsstraße 10, 10a, 10b	3	18				1.129,63
53	Süderwisch 3, 5	2	10				670,69
54	Händelstraße 22, 24	2	12		4		864,86
55	Händelstraße 19, 21, 23, 25	4	32				2.454,60
56	Händelstraße 27, 29, 31, 33	4	32				1.977,93
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				2.859,22
59	Freiherr-vom-Stein-Str. 37, 39, 41, Otto-Benöhr-Weg 19, 21, 23	3 3	15 15				1.921,72
60	Freiherr-vom-Stein-Str. 43, 45, 47, Freiherr-vom-Stein-Str. 49, 51, 53, Freiherr-vom-Stein-Str. 55, 57, 59	3 3 3	21 21 21				3.962,67
	Ü b e r t r a g	220	1.234	21	4		73.822,11

VE	LIEGENSCHAFT	A N Z A H L D E R					Wohnfläche m²	
		Häuser	Wohn- einh.	Gew- einh.	Gara- gen	Sonst. Einh.		Pkw- Stellpl.
	Ü b e r t r a g	220	1.234	21	4		73.822,11	
61	Freiherr-vom-Stein-Str. 48, 50, 52, Freiherr-vom-Stein-Str. 54, 56, 58	3 3	21 21				2.744,94	
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				2.071,27	
76	Brahmsstraße 1, 3, 5	3	18				856,72	
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-v.-Stein-Str.				17			
203	Garagenhof II - Freiherr-v.-Stein-Str.				22			
204	Garagenhof III - Freiherr-v.-Stein-Str.				35			
205	Pkw-Stellplätze Brucknerstraße						17	
206	Garagen/Pkw-Stellpl. Hadelers Weg				6		16	
207	Garagen/Pkw-Stellpl. Westerwischw.				26		10	
208	Pkw-Stellplätze Stickenbütteler Weg						35	
209	Pkw-Stellplätze Wagnerstraße						10	
210	Pkw-Stellplätze Beethovenallee 2/4						9	
211	Pkw-Stellplätze Franz-Rotter-Allee						18	
212	Garagen/Pkw-Stellpl. Hadelers Platz 4				2		5	
213	Pkw-Stellpl. Balsenstraße 2						12	
214	Pkw-Stellpl. Beethovenallee 9a - 9g						11	
	G E S A M T	272	1.454	35	135	2	154	89.803,82