

**Protokoll der 13. Generalversammlung der Bürgerbahnhof Cuxhaven eG  
über das Geschäftsjahr 2023**

**Sonntag, 23. Juni 2024 um 11.00 Uhr  
im Havenhostel Cuxhaven, Kapitän-Alexander-Straße 16, 27472 Cuxhaven**

---

**1. Eröffnung und Begrüßung**

Beginn: 11:06 Uhr

Ende: 12:45 Uhr

Teilnehmerzahl: 71 + 10 Vollmachten

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Andreas Merz begrüßt die Teilnehmenden und stellt fest, dass fristgerecht eingeladen wurde und mit 71 Mitgliedern und 10 Bevollmächtigungen Beschlussfähigkeit besteht.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form genehmigt. (Anlage 1)

Karin Lüdke und Tina Wilhelm wird für die Durchführung der Einlasskontrolle gedankt. Ebenfalls den Herren Grotelüschchen und Schneider für die Bereitstellung der Räumlichkeiten im Havenhostel.

Der Vorsitzende verweist auf die aktuell schwierige Gesamtlage, sowohl international wie national.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine, der Fachkräftemangel und die Energiewende sind Ereignisse, die sich auch auf den Bürgerbahnhof indirekt einwirken.

**2. Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2023 und Vorlage des Jahresabschlusses 2023**

Zunächst berichtet Michael Glenz für den Vorstand:

Vorstandssitzungen finden regelmäßig monatlich statt. Außerdem nimmt der Vorstand an den Aufsichtsratssitzungen teil.

Der Vorstand ist Ansprechpartner für die Mieter, überwacht die Wartungsarbeiten und die Reinigungskräfte, die z.T. auch für die Mieter im Einsatz sind.

Der Gebäudemanager hat Ende 2023 seine Tätigkeit beendet. Die Buchhaltung wurde ausgelagert und die Prüfung durch den Genossenschaftsverband wurde für die Jahre 2020-2022 durchgeführt. - Prüfung durch den Genossenschaftsverband, hätte 2021 stattfinden sollen, fand nun für 3 Jahre statt. Ab 2 Mio € ist die Genossenschaft keine kleine Genossenschaft mehr; es ist also eine jährliche Prüfung durch den Verband erforderlich.

Auf Nachfrage wird bestätigt, dass keine Gemeinnützigkeit vorliegt, weil das wesentliche Geschäft in der Vermietung des Bahnhofes besteht.

### **Aktuelle Baumaßnahmen:**

Im Rahmen des DB-Projekts „Zukunftsbahnhof“ wurde der Bürgerbahnhof Cuxhaven ausgewählt und ein Zuschuss in Höhe von 40 T€ gewährt. Verwendet wurde dieser für den Bau von Sitzecken mit Spielfeldern, zusätzliche Fahrradständer und die Mülleinhausung. Die Gewährung des Zuschusses ist eine erfreuliche Würdigung der Aktivität des Bürgerbahnhofs.

Der wirtschaftliche Erfolg wird u.a. durch die vollständige Vermietung sichergestellt. Es erfolgte die Neuvermietung des Souvenirgeschäfts an den ADFC. Der Lokschuppen wird gut genutzt und für Feiern, Sprachkurse und Schulungen regelmäßig angemietet.

Die Automaten werfen 7 T€ für die Genossenschaft ab.

Es bestehen allerdings bei zwei Mietern Mietrückstände, über die Vereinbarungen zur Rückzahlung getroffen wurden.

Die Rechtsstreitigkeiten und das mehrjährige Verfahren mit der Fa. Schorling Holzbau ist noch nicht abgeschlossen. Leistungen wurden nicht erbracht. Zudem sind Mehrkosten entstanden. Beweisaufnahmen und Gutachten sind nunmehr erforderlich und in der Folge resultieren langwierige Verhandlungen. Ein Vergleichsvorschlag zur Zahlung von 30 T€ wurde von der Gegenseite abgelehnt.

Viele Aufgaben werden durch ehrenamtliche Arbeit aufgefangen. Besonders wird Lars Meinhardt für seinen Einsatz am Bahnhof gedankt.

Im Jahr 2023 wurde im Rahmen einer Jubiläumswoche 3 Jubiläen gefeiert: 125 Jahre Bahnhof Cuxhaven und 5 Jahre Eröffnung des Bürgerbahnhofs und 10 Jahre Genossenschaft Bürgerbahnhof Cuxhaven.

Herr Holzhey berichtet über die Mitgliederentwicklung. Mit 634 Mitgliedern ist sie leicht rückläufig und der Rückgang hat sich etwas beschleunigt.

Die Anteile sind mehr oder weniger konstant geblieben: 1.147 Anteile zum 31.12.2023.

### **Zur Finanzlage:**

Der Kassenbestand hat sich verbessert, das Umsatzvolumen erreicht 4,4 Mio. € und der Bilanzgewinn nunmehr 60T€.

### **Zur Gewinn- und Verlustrechnung:**

#### **Aufwendungen:**

Die laufende Instandhaltung ist höher als budgetiert. Rechts- und Beratungskosten ebenfalls höher als prognostiziert. (Verfahren mit der Fa. Schorling)

Die Energiekosten waren aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage auf dem Energiemarkt schwer vorhersehbar. Die Personalkosten sind wegen der Reinigungskräfte um rund 3T€ gewachsen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, insbesondere für Reinigungsmaterial, Fremdleistung Reinigung, Winterdienst sind deutlich unter der Prognose.

### **Erlöse:**

Die Mieterhöhungen der Indexmieten wurden verspätet umgesetzt.

Die Vermietung des Lokschuppens und die Automatenenerlöse sind jedoch höher als die Prognose.

Sonstige Erlöse konnten aus Werbeeinnahmen erzielt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufwendungen niedriger und die Erlöse höher als budgetiert sind, so dass das Jahresergebnis mit 40,854,13€ über Plan liegt.

Auf Nachfrage wird über die Höhe der Mietrückstände berichtet.

Übersichten zum Jahresabschluss und Finanzplanung: siehe Anlage 2-7 zum Protokoll

### **3. Bericht des Aufsichtsrates**

#### **a.) über seine Tätigkeit in dem Geschäftsjahr 2023**

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Andreas Merz, berichtet, dass 5 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten wurden.

Die wichtigen Sitzungsthemen waren:

- a) Berichte des Vorstands über Bau, Finanzen, Öffentlichkeitsarbeit und nunmehr auch das operative Geschäft
- b) Diskussionen und Abstimmungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen im Zusammenhang mit dem Projekt anstehenden Entscheidungen. Insbesondere: Rechtsstreitigkeiten, Mülleinhausung, Bahnhofsbeschriftung, Personal-Gebäudemanagement
- c) Die Kassenprüfung erfolgte durch Peter Brix und Georg Bergmann und führte zu keiner Beanstandung.
- d) Besprechung des Prüfungsergebnisses des Genossenschaftsverbands für die Jahre 2020-2022

Das Prüfergebnis des Genossenschaftsverbands für die Jahre 2020-2022 wurde erörtert. Hieraus zitiert Herr Merz:

*Die durchgeführte Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgte auf der Grundlage einer kritischen Würdigung der Jahresabschlüsse 2020, 2021 und 2022.*

*Die rechtlichen und wirtschaftlichen Grundlagen unterlagen im Prüfungszeitraum keinen erheblichen Änderungen. Sie sind geordnet.*

*Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzlage ist stetig zu überwachen. Die Ertragslage beurteilen wir in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 zur Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks als*

angemessen.

Vorstand und Aufsichtsrat sind nach unseren Prüfungsfeststellungen den ihnen übertragenen Aufgaben hinsichtlich Geschäftsführung und Überwachung nachgekommen.

Hinweise ergaben sich zur Nichteinhaltung der Kreditbeschränkungen nach § 49 GenG in einem Fall.

#### **b.) über die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 und Erklärung des Aufsichtsrates hierzu.**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Georg Bergmann, Andreas Merz und Ulrich Dörner haben gemeinsam geprüft. Die Fragen wurden vom Vorstand beantwortet. Der Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat für in Ordnung befunden.

#### **4. Feststellung des Jahresabschlusses 2023**

Über die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 mit einer Bilanzsumme von EUR 4.405.483,82 und einem Ergebnis von EUR 40.854,11 ist zu beschließen.

Ergebnis: einstimmig dafür

#### **5. Beschlussfassungen über die Verwendung des Jahresergebnisses 2023**

a) Nach Zuführung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 6.737,96 und unter Verrechnung des Gewinnvortrags aus dem Jahr 2022 in Höhe von EUR 26.525,44 mit dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von EUR 40.854,11 beläuft sich der Bilanzgewinn somit zum 31. Dezember 2023 auf EUR 60.641,59.

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Jahresüberschuss/Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Ergebnis: einstimmig dafür

#### **b) Ausschüttung**

Zudem wird die erstmalige Ausschüttung einer Dividende aus dem (vorgetragenen) Bilanzgewinn in Höhe von 1,5% je Anteil (1.000 EUR), insgesamt ca. 26 T€ vorgeschlagen. Die Ausschüttung ist mit hohem organisatorischem Aufwand verbunden, daher werden zukünftige Ausschüttungen im Abstand von 2-3 Jahren und nicht jährlich in Aussicht gestellt.

Ergebnis: dafür: 72

dagegen: 0

Enthaltungen: 9

## **6. Entlastung**

### **a.) der Mitglieder des Vorstandes**

1. Michael Glenz - Amtszeit bis 2025
2. Stefan Hirschfelder - Amtszeit bis 2025
3. Andreas Holzhey - Amtszeit bis 2025

**Ergebnis: einstimmig**

### **b.) der Mitglieder des Aufsichtsrates**

1. Georg Bergmann – Amtszeit bis 2025
2. Ulrich Dörner – Amtszeit bis 2024
3. Peter Krix - Amtszeit bis 2025
4. Lars Meinhardt – Amtszeit bis 2026
5. Andreas Merz – Amtszeit bis 2024
6. Beatrice Schilling – (bis 2.7.2023)
7. Axel Schneider – Amtszeit bis 2025
8. Winfried Paul Sdun – Amtszeit bis 2025
9. Tina Wilhelm – Amtszeit bis 2025

**Ergebnis: einstimmig**

## **7. Finanzplanung 2024 (Aufwendungen - Einnahmen — Investitionen)**

Die meisten Annahmen bleiben für die Finanzplanung bestehen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung werden auf 15T€ erhöht und an das IST aus 2023 angepasst.

Rechts- und Beratungskosten müssen aufgrund des noch laufenden Verfahrens „Schorling“ bleiben.

Die Buchhaltungskosten sind höher, aber dafür sind Personalkosten niedriger angesetzt.

Bei den geplanten Erlösen werden die Mieteinnahmen aufgrund der teilweise umzusetzenden Steigerung der Indexmieten höher angesetzt.

Die Kosten für eine Elementarschadenversicherung sind noch nicht beziffert.

Es ergibt sich eine weitere Verbesserung des Jahresergebnisses.

## 8. Wahlen zum Aufsichtsrat

Wahlleitung Georg Bergmann

3 Stellen sind im Aufsichtsrat neu zu besetzen:

Andreas Merz und Ulrich Dörner erklären sich erneut bereit, für eine weitere Amtszeit zu kandidieren. Es besteht kein Einwand gegen eine gemeinsame Blockwahl.

|                  |    |
|------------------|----|
| Ergebnis: dafür: | 80 |
| dagegen:         | 0  |
| Enthaltung:      | 1  |

Andreas Merz nimmt die Wahl an. Ulrich Dörner hat bereits vorab erklärt, für den Fall der Wiederwahl, diese anzunehmen.

Außerdem kandidiert für den 9. vakanten Platz im Aufsichtsrat Volker Strohfeld.

|                  |    |
|------------------|----|
| Ergebnis: dafür: | 75 |
| dagegen:         | 0  |
| Enthaltungen:    | 6  |

Volker Strohfeld nimmt die Wahl an.

## 9. Verschiedenes, Wünsche und Anträge

### - Genossenschaftsanteile

Sie können an die Genossenschaft vererbt oder verschenkt werden. Es wird noch einmal geklärt, ob die Genossenschaft die eigenen Anteile bei Erhalt dann als außerordentliche Erträge versteuern muss oder gewinnneutral im „Eigenkapital“ verbuchen kann. Es wird angeregt, in einem Anschreiben alle darüber zu informieren, wie mit den Genossenschaftsanteilen verfahren werden kann, um sie der Genossenschaft im Erbfall zu erhalten.

### - Wärmebezug aus Holzkraftwerk

Ein Wärmebezug aus dem Holzkraftwerk ist nicht in Planung.

### - Photovoltaik

Mehrere Mitglieder wollen sich zu diesem Thema zusammenfinden, um Lösungen für die Genossenschaft vorzubereiten.

- **Richard Harnisch** stellt sich und seine Arbeit vor. Er ist insbesondere nach dem Ausscheiden des Gebäudemanagers Ende 2023 mit zusätzlichen Stunden im Büro tätig.

**- Dank**

Andreas Holzhey und Andreas Merz danken allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die sich

- um das Gebäude,
- um die Sauberkeit und Sicherheit,
- um den Versammlungsraum „Lokschuppen“
- um die Organisation von Veranstaltungen
- und Vieles mehr kümmern!

Besonderen Dank an Gabi Jücker für den Festausschuss, Lars Meinhardt, Richard Harnisch, Therese Kupka, sowie Georg Bergmann für die Erstellung der Brandschutzordnung.

Andreas Merz dankt dem Vorstand und wirbt für die Mitarbeit im Vorstand. Er kann aus bis zu 5 Personen bestehen.

**10. Schließung der Generalversammlung**

Die Versammlung wird um 12:45 Uhr geschlossen.

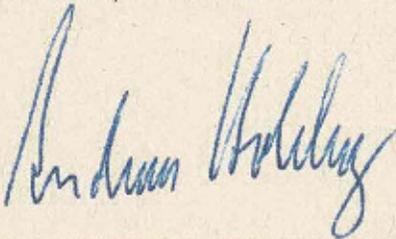
Cuxhaven den 29.06.2024



Paul Sdun, Protokollführer



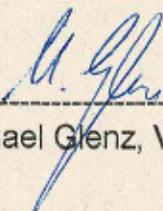
Andreas Merz, AR-Vorsitzender



Andreas Holzhey, Vorstand



Stefan Hirschfelder, Vorstand



Michael Glenz, Vorstand