



**Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG**  
Miteinander leben und wohnen

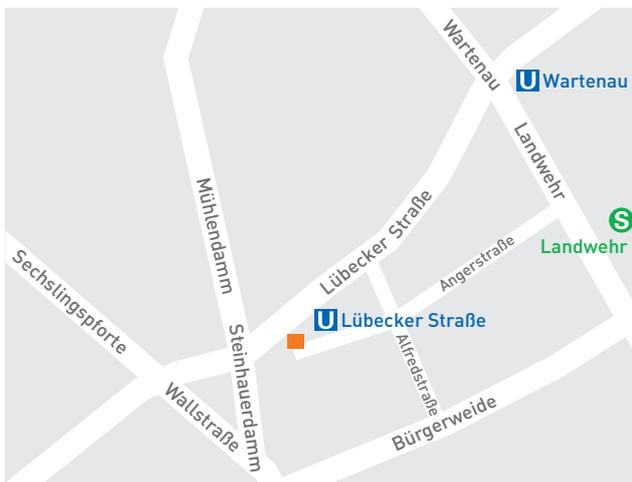


**Geschäftsbericht 2012**



Ein lichtdurchfluteter Wohnraum im neu ausgebauten Dachgeschoss im Chapeaurougeweg.

	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	7
Lagebericht	11
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	11
Vermögenslage	14
Finanzlage	16
Kapitalflussrechnung	17
Ertragslage	18
Nachtragsbericht	18
Prognosebericht	18
Aktueller Wohnungsbestand	20
Bilanz	24
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrates	32
Gesetzliche Prüfung	34
Gewinnverwendungsvorschlag	34



Gegründet am 20. Mai 1902.  
 In das Genossenschaftsregister Hamburg eingetragen am 31. Mai 1902 unter Registriernummer GnR 40.

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG  
 Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen  
 Angerstraße 3, 22083 Hamburg



# Genossenschaft und ihre Organe

## **Vorstand**

Holger Fehrmann  
Claus-Dietrich Scholze

## **Aufsichtsrat**

Hans-Jürgen Andresen	gewählt bis Juni 2017
Bernd Gooßen	gewählt bis Juni 2013
Birte Gorke	gewählt bis Juni 2013
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2016
Verena Piehler	gewählt bis Juni 2017
Nicolas Rinkel	gewählt bis Juni 2016

## **Bau- und Wohnungsausschuss**

Hans-Jürgen Andresen  
Bernd Gooßen  
Birte Gorke

## **Prüfungs- und Verwaltungsausschuss**

Karl-Werner Mohr  
Verena Piehler  
Nicolas Rinkel

## **Handlungsvollmacht**

Jan Krückemeyer  
Mathias Kalff

## Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2012	Beträge in EUR 31.12.2011
Mitgliederzahl	3.192	3.149
Bewirtschaftete Wohnungen	2.379	2.378
Gewerbliche Einheiten	22	22
Gästewohnungen	3	4
Pkw-/Motorradstellplätze	751	698
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>9.047.400,00</b>	<b>8.147.700,00</b>
Anlagevermögen	108.868.727,25	104.519.869,23
Umlaufvermögen	5.639.607,81	5.020.845,74
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>114.508.335,06</b>	<b>109.540.714,97</b>
Eigenkapital	30.050.506,52	26.725.074,26
Rückstellungen	880.660,00	925.089,31
Verbindlichkeiten	83.547.772,94	81.860.689,28
Rechnungsabgrenzungskosten	29.395,60	29.862,12
<b>Gesamtkapital</b>	<b>114.508.335,06</b>	<b>109.540.714,97</b>



In den Gärten und auf den neuen Balkonen in der Rückertstraße in Eilbek blüht es nach den Modernisierungsarbeiten.

# Vorwort

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wenn Sie gelegentlich in netter Runde würfeln, kennen Sie vielleicht das Gefühl, dass Sie den Würfelbecher vorsichtig anheben, darunterschauen und – dreimal einen Punkt sehen. Je nach Spielregel kann das die unerfreuliche Erkenntnis sein, nur 3 Punkte geworfen zu haben. Oder aber – beim Maxen oder Mäxchen – die wohlige Gewissheit, mit drei Einsen den bestmöglichen Wurf gelandet zu haben.

Bei uns sehen Sie in diesem Jahr immer wieder drei Einsen. Ein untrügliches Zeichen dafür, dass unsere Genossenschaft in diesem Jahr ihren 111. Geburtstag feiert. Wenn Sie Zeit und Lust haben, feiern Sie mit: mit Nachbarn, mit über 3.000 Mitgliedern unserer Genossenschaft und mit Ihren Familien.

111 Jahre lang hat sich nicht nur in der Welt, sondern auch in unserer Genossenschaft vieles getan. Aus 71 Wohnungen unserer ältesten Wohnanlage Hoherade/Pinneberger Weg sind mittlerweile 2.379 Wohnungen im Stadtgebiet nördlich der Elbe geworden.

Aus 8 Gründungsmitgliedern im Jahr 1902 sind heute fast 3.200 geworden. Aus einer starken Keimzelle ist eine starke Gemeinschaft geworden. Wir stehen füreinander ein – und machen damit heute die gleichen guten Erfahrungen wie unsere Gründerväter vor 111 Jahren.

Der Genossenschaftsgedanke, füreinander einzustehen und sich gegenseitig zu helfen, ist seither immer wieder infrage gestellt worden. Unsere starke Gemeinschaft hat Kriege und Krisen überstanden, ist zwischen 1945 und 1960 buchstäblich auferstanden aus Ruinen. Ist zuletzt unbeschädigt durch die Untiefen der weltweiten Finanzkrise gefahren. Unsere Gemeinschaft gehört nicht infrage gestellt!

Wir alle können stolz auf die letzten 111 Jahre zurückblicken. Wir haben gemeinsam Werte geschaffen, die uns ein sorgenfreies Leben und Wohnen ermöglichen. Dauerwohnrechte und Mieten unter



Die Vorstände Claus-Dietrich Scholze (links) und Holger Fehrmann auf der Eingangstreppe unserer Geschäftsstelle.

Marktniveau stehen dafür. Unsere Wohnanlagen sind in den vergangenen 10 Jahren umfassend modernisiert und behutsam erweitert worden. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich gesund.

Unser aller Blick in die Zukunft kann optimistisch sein. Wir wissen nicht, was die nächsten 111 Jahre uns bringen. Auch Prognosen für die nächsten 11 Jahre lassen sich nur aus dem Kaffeesatz lesen. Sicher ist, dass wir harte Zeiten durchlebt und gemeistert haben. Das gibt uns die Zuversicht, dass wir auch in Zukunft alle Herausforderungen meistern werden, die sich uns stellen.

Wir freuen uns auf eine gemeinsame Zukunft mit Ihnen – und beglückwünschen Sie herzlich zum Geburtstag Ihrer Genossenschaft.

Viele Grüße

Ihr

Claus-Dietrich Scholze  
– Vorstand –

Ihr

Holger Fehrmann  
– Vorstand –



Diese fröhliche Schar wohnt autofrei im Paula-Westendorf-Weg in Klein Borstel. Hier finden sich nicht motorisierte Fahrzeuge aller Art – und werden eifrig genutzt.



## 111 Jahre sind wir jetzt füreinander da.

Unsere Genossenschaft hat über die Generationen zwei Weltkriege, eine Weltwirtschaftskrise, neue Währungen, eine Wiedervereinigung und eine Finanzkrise erlebt und bewältigt.

Viele Regierungen haben wir kommen – und gehen sehen. Im Kaiserreich, in der Republik und im Land. Alle waren sich darin einig, dass eine Genossenschaft eine gute und unterstützenswerte Einrichtung ist.

Die unterschiedlichsten Moden haben wir erlebt – vom

bodenlangen Kleid bis zum superkurzen Minirock. Für die Frau konnte sich sogar die Hose als Alternative zu Kleid oder Rock durchsetzen. Für den Mann war die Auswahl über die Jahrzehnte deutlich begrenzter.

Der Zeitgeschmack hat sich verändert. Waren vor 111 Jahren noch Oper, Operette und das Volkslied Maß der Dinge, stehen uns mittlerweile unterschiedlichste Musikrichtungen für jeden Geschmack und natürlich ein breites Angebot an Musicals zur Wahl.



Dr. Joachim Wege (vnw-Verbandsdirektor), Axel Gedaschko (GdW-Präsident) und Michael Pistorius (Geschäftsführer vnw-Landesverband Hamburg) gratulieren zum 111. Geburtstag.



Für ein paar Minuten war unser 111. Geburtstag wichtiger als die Hüpfburg im Alten Zollweg.



Was man mit drei Einsen alles machen kann, testeten unsere Gäste beim „Nach-Modernisierung-Fest“ im Chapeaurougeweg.



Wir sind global geworden. In den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts waren wir stolz auf einen Telefonanschluss. In den Sechzigern auf einen Fernseher. Dann kam das Internet – und brachte uns Kontakte in die große, weite Welt ins Haus. Unser Leben hat sich verändert. Es ist vielschichtiger und schneller geworden. Es bietet uns allen mehr als noch vor 111 Jahren. Es gibt uns mehr Möglichkeiten und Chancen als damals – fordert aber auch mehr Pflichten von uns ein. In unserer Genossenschaft kann man alt werden. Wir haben viele Mitglieder, die ihren 70., 80. oder 90.

Geburtstag bei uns feiern. In einer vertrauten Umgebung inmitten von Familie, Freunden und Nachbarn. Sie wissen es zu schätzen, über Jahrzehnte gut, günstig und sicher zu wohnen. Fragen wir sie, ob – wie so oft mit einem leichten Seufzer gesagt wird – früher alles besser war, ist die Antwort oft: „Nein. Nicht alles. In unserer Genossenschaft ist es heute so gut wie früher. Wie immer.“ Wünschen wir uns, dass wir weiterhin eine starke Gemeinschaft bleiben und Genossenschaft leben können. Und freuen wir uns über unsere Gratulanten, die unsere 111 Jahre in die Hand genommen haben.



Beim Hoffest in der Rückertstraße wurde ein Auto mit unserem Jubiläumslogo versehen.



Mit der neuen Balkonplatte schweben am Landwehrplatz in Borgfelde die drei Einsen ein – als kleine Abwechslung für die Männer vom Bau.



Zwischen den Flohmarktständen im Perthesweg in Hamm gratulieren unsere Mitglieder.

Im Frühjahr 2013 entladen die Fensterbauer im Perthesweg neue Fenster für 156 Wohnungen.



# Lagebericht unserer Genossenschaft

## Das Jahr 2012

### Lagebericht

*Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 20 (DRS 20).*

#### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, mit Ausnahme von Eigenheimen und Wohnungseigentum, im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie überlässt die Wohnungen zu angemessenen Preisen ihren Mitgliedern. Zur Bewirtschaftung zählen die laufende Vermietung, die technische Bestandspflege mit dem Ziel von Werterhalt und Wertverbesserung und die Organisation und Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten.

Ende 2012 verfügte unsere Genossenschaft über 2.379 Wohnungen. Die vermietbaren Flächen betragen unverändert zum Vorjahr insgesamt rund 141.400 m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist gut. Die Nutzungsgebühren orientieren sich überwiegend am Mittelwert des Mietenspiegels und finden breite Akzeptanz. Vereinzelt wurden die Nutzungsgebühren 2012 moderat angehoben. Zuschläge nach energetischen Modernisierungen schöpfen die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten bei Weitem nicht aus. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre als uneingeschränkt positiv ein.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen lag bei 6,51 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 8,2 % spürbar im Vergleich zum Vorjahr (10 %) zurückgegangen.

Mit einem Großplakat wird der Ladenraum im Neubau Fuhrsbüttler Straße beworben.



Mit dem Gerüst kündigen sich die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Perthesweg an.

Wie geplant sind 15 Neubauwohnungen in der Fuhlsbüttler Straße 332 mit Redaktionsschluss dieses Geschäftsberichtes an die neuen Nutzer übergeben worden.

Im Chapeaourogeweg (Hamm-Nord) haben wir eine 2-stöckige Stellplatzpalette mit 50 Stellplätzen fertiggestellt und vollständig vermietet.

Im Berner Heerweg entstehen gegenwärtig im ersten Förderungsweg 56 Wohnungen mit insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Tiefgarage. Die Fertigstellung ist für Herbst 2013 geplant. Die Nachfrage ist sehr groß.

In der Wohnanlage Grevenau (Poppenbüttel) entstehen durch Anbau und Aufstockung 16 Neubauwohnungen ohne Belegungsbindung mit insgesamt rund 1.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Tiefgarage wird erweitert.

Die Wohnanlage Bruno-Lauenroth-Weg (Langenhorn) erhält durch Aufstockung des Bestandes 20 zusätzliche Wohnungen ohne Belegungsbindung mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die offene Stellplatzanlage wird erweitert.

Die Wohnanlage Perthesweg 12-34/Quellenweg 28 mit 156 Wohnungen wird im laufenden Jahr energetisch modernisiert.

Ein rund 4.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Erschließungsgebiet Jenfelder Au hat die Stadt uns und unseren beiden Partnern Hamburger Lebenshilfe und Hamburger Blindenstiftung an die Hand gegeben. Gemeinsam mit unseren Baugemeinschafts-Partnern errichten wir ein Inklusionsprojekt, in dem unter einem Dach Mitglieder unserer Genossenschaft mit sehbehinderten und leicht geistig behinderten Menschen zusammen leben und wohnen werden. Gegenwärtig stehen wir im



Baugenehmigungsverfahren für 30 öffentlich geförderte Genossenschaftswohnungen mit rund 2.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Baubeginn ist für 2014 geplant.

Für das rund 5.200 m<sup>2</sup> große Baugrundstück am Gogenbergsweg in Bergedorf haben wir die Bauvorarbeiten abgeschlossen. Ein Grundstücksnachbar verweigert uns eine vertraglich zugesicherte Erschließung und bezweifelt die bebauungsplangemäße Ausnutzung. Wir klagen gegenwärtig unser Recht ein.

Ein rund 3.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Bürgerweide in Borgfelde hat uns die Stadt zur Prüfung der Bebaubarkeit an die Hand gegeben. Wir haben uns im Zuge eines von der Finanzbehörde ausgelobten „Ideenwettbewerbs“ erfolgreich um das Grundstück beworben. Im Ergebnis der Vorprüfungen können 55 Wohnungen, zusätzlich Laden- und Gewerberäume im Erdgeschoss und eine Tiefgarage entstehen.

Im Zuge von Instandhaltung und Modernisierung wurden im abgelaufenen Jahr zum Beispiel

- 176 Wohnungen mit Vollwärmeschutz versehen,
- 107 Balkone erneuert oder saniert,
- 36 Bäder und Küchen modernisiert,
- 136 Wohnungen an neue Hochsiele als Ersatz für abgängige Grundsiele angeschlossen.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2012 auf rund 6,5 Mio EUR, für Instandhaltung und Modernisierung auf rund 3,6 Mio EUR.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2012 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

**Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG**  
Wir bauen für unsere Mitglieder und Hamburg

**20 Komfortwohnungen  
im Dachgeschoss**  
1 - 4 Zimmer - ca. 41 - 119 m<sup>2</sup>

Beratung & Vermietung:  
Norman Krohn - Tel. 25 19 27 - 12

Vermietung ohne Courtage -  
jetzt vormerken lassen!

Planung & Bauleitung:  
Hohaus, Hinz & Seifert GmbH - Architekturgesellschaft  
Wellingsbüttler Weg 116, 22391 Hamburg

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG  
Angerstraße 3, 22087 Hamburg • Telefon: 25 19 27 - 19

# Das Jahr 2012

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2012 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	108.868.727,25	95,1	104.519.869,23	95,4	4.348.858,02
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	5.639.607,81	4,9	5.020.845,74	4,6	618.762,07
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>114.508.335,06</b>	<b>100,0</b>	<b>109.540.714,97</b>	<b>100,0</b>	<b>4.967.620,09</b>
Eigenkapital	30.050.506,52	26,2	26.725.074,26	24,4	3.325.432,26
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	80.018.681,48	69,9	78.421.692,72	71,6	1.596.988,76
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	4.439.147,06	3,9	4.393.947,99	4,0	45.199,07
<b>Gesamtkapital</b>	<b>114.508.335,06</b>	<b>100,0</b>	<b>109.540.714,97</b>	<b>100,0</b>	<b>4.967.620,09</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 5 Mio EUR erhöht.

Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals	in EUR
Jahresüberschuss 2012	2.878.948,26
Dividende 2011	-312.366,00
Veränderung Geschäftsguthaben	758.850,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.325.432,26</b>

Das Eigenkapital ist um rund 3,3 Mio EUR gestiegen – von rund 26,7 Mio EUR auf rund 30,0 Mio EUR. Dabei hat sich die Eigenkapitalquote von 24,4 % im

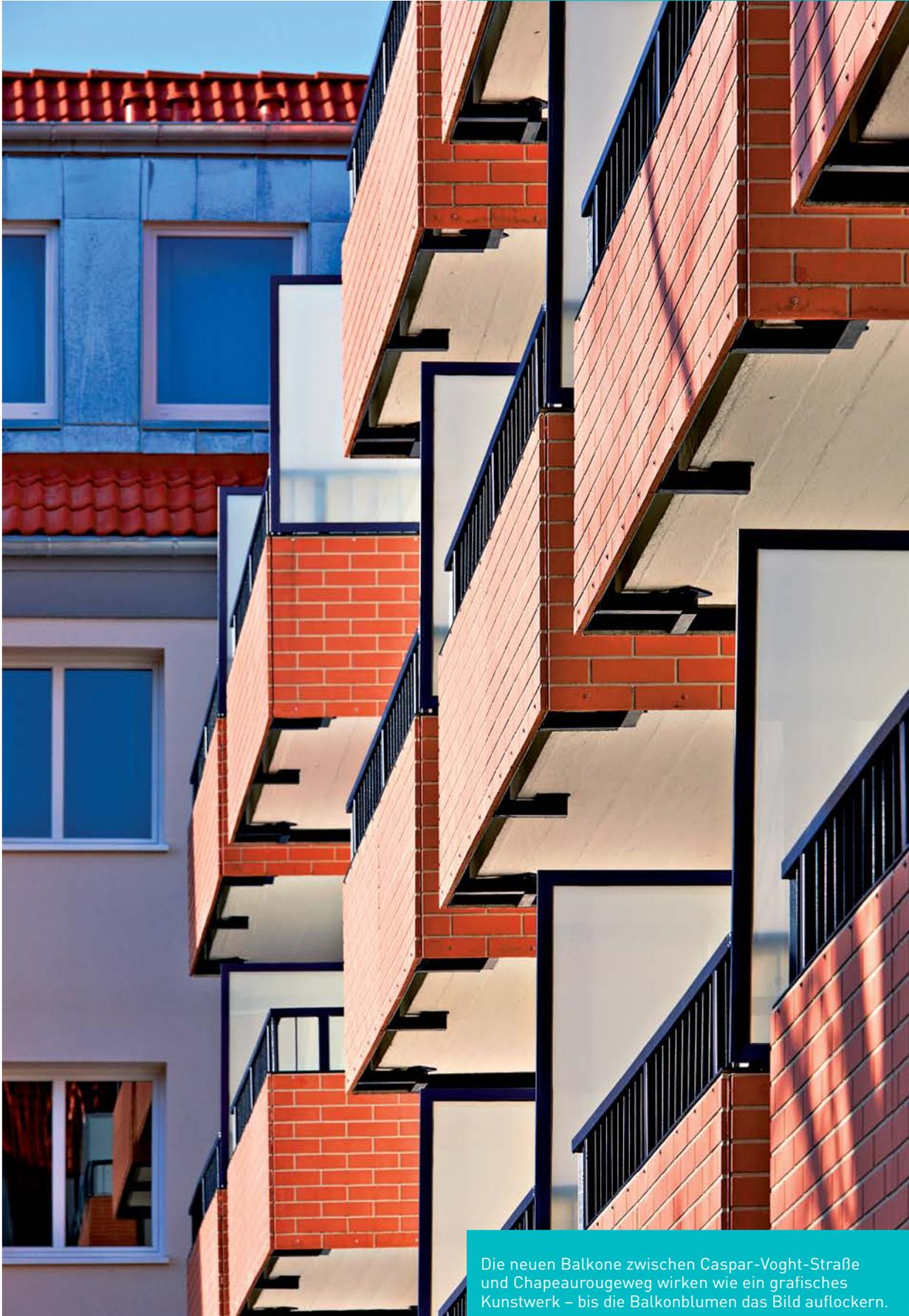
Vorjahr um 1,8 Prozentpunkte auf nun 26,2 % erhöht. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch Inanspruchnahme von Darlehensmitteln um rund 1,6 Mio EUR angestiegen. Dem gegenüber standen die planmäßigen Tilgungen sowie Darlehenstilgungen aus Eigenmitteln.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die mittelfristige Vorausschau fällt vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungsaussichten der Metropolregion Hamburg optimistisch aus.



In der Bürgerweide/ Ecke Landwehrplatz und in der Sievekingsallee/Ecke Poelsweg sind die energetischen Modernisierungsarbeiten abgeschlossen.



Die neuen Balkone zwischen Caspar-Voght-Straße und Chapeaurougeweg wirken wie ein grafisches Kunstwerk – bis die Balkonblumen das Bild auflockern.

## Das Jahr 2012

### Finanzlage

Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets uneingeschränkt nachkommen.

Eine Dividende in Höhe von 4 % ist für das Geschäftsjahr 2012 sichergestellt. Auch für das laufende Geschäftsjahr und die Folgejahre ist nach der internen Wirtschafts- und Finanzplanung die Ausschüttung einer 4%igen Dividende unverändert Handlungsgrundlage.

Alle Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft bestehen in der Eurowährung. Währungsrisiken sind nicht gegeben. Es handelt sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über

Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen erreichten im Geschäftsjahr 2012 eine Höhe von 2.888.482,00 EUR und verringerten sich zum Vorjahr um 111.008,66 EUR oder rund 3,7 %.

Im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen die fälligen Zinsen nominal zwischen 1,15 und 5,15 %. Revalutierungen sind gegenwärtig zu einem Zinssatz um 3,0 % möglich.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegen die Zinsen zwischen 0,54 und 6,0 %. Förderdarlehen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Zinssätzen zwischen 1,25 und 1,6 % aufgenommen.

Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia Am Elisabethgehölz.



Einbauküche, Parkett und große Fenster für viel Tageslicht stehen für modernes Wohnen in den ausgebauten Dachgeschossen in Hamm.



Unsere modernisierten Bäder sind in einem attraktiven Kontrast gefliest und mit bekannten Markenartikeln ausgestattet.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit 2012 reichte aus, die planmäßigen Tilgungen zu bedienen. Unter Berücksichtigung des Cashflows aus Investitionstätigkeit und des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich eine Zunahme des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2012 um 278.554,04 EUR auf 879.396,86 EUR.

## Kapitalflussrechnung 2012

	Geschäftsjahr (in EUR)	Vorjahr (in EUR)
<b>1. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	2.878.948,26	2.488.530,83
Abschreibung auf das Anlagevermögen	2.206.521,44	2.259.015,90
Zunahme langfristiger Rückstellungen	16.234,00	29.344,00
Teilschuldenerlass	-46.000,00	-272.800,00
Ertrag aus der Aufzinsung	-27.388,28	-29.962,44
Aufwendungen aus Abzinsung	27.345,59	0,00
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.055.661,01</b>	<b>4.474.128,29</b>
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens u. Ä.	-10.241,00	-7.398,00
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-60.663,31	30.378,79
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-171.094,09	-5.906,11
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	81.661,54	314.133,18
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.895.324,15</b>	<b>4.805.336,15</b>
Planmäßige Tilgung	-2.754.343,99	-2.443.045,77
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>2.140.980,16</b>	<b>2.362.290,38</b>
<b>2. Investitionsbereich</b>		
Nachträgliche Anschaffungskostenminderung	0,00	49.498,47
Einzahlungen für Abgänge aus dem Anlagevermögen	18.650,00	16.000,00
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.563.788,46	-6.616.354,39
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.545.138,46</b>	<b>-6.550.855,92</b>
<b>3. Finanzierungsbereich</b>		
Einzahlungen aus der Valutierung von Fremdfinanzierungsmitteln	5.170.000,00	2.006.300,00
Rückzahlung von Darlehen u. Ä.	-810.700,41	-265.237,56
Anlage Bausparguthaben	-111.769,88	-68.701,61
Erhöhung der Geschäftsguthaben	758.850,00	391.950,00
Erhöhung Rückdeckungsversicherung	-11.301,37	-17.395,47
Auszahlung von Dividenden	-312.366,00	-265.830,00
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.682.712,34</b>	<b>1.781.085,36</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>278.554,04</b>	<b>-2.407.480,18</b>
<b>4. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	278.554,04	-2.407.480,18
Finanzmittelbestand am 31.12.2011	600.842,82	3.008.323,00
	<b>879.396,86</b>	<b>600.842,82</b>

Die Werte des Vorjahres wurden angepasst.

# Das Jahr 2012

## Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sind im Jahr 2012 um rund 210.000 EUR angestiegen. Das ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Vollausswirkung der Neubauwohnungen im Dachgeschossausbau Chapeaurougeweg sowie auf die Modernisierungsumlagen für mehrere Objekte.

Das Rohergebnis stieg um rund 437.000 EUR vorwiegend infolge höherer Umsatzerlöse bei rückläufigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge.

## Nachtragsbericht

Es liegen keine berichtenswerten Ereignisse vor.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Grundlage für diesen Berichtsteil ist das interne Risikomanagementsystem.

Einzelne Chancen und Risiken für unsere Genossenschaft werden wie folgt bewertet:

**Leerstände:** Die Nachfrage ist gut. Nennenswerte Leerstände werden auch in den kommenden Jahren nicht erwartet.

**Uneinbringbare Forderungen:** rund 45.000 EUR (fast ausschließlich gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 19.000 EUR im Jahr 2011.

**Nicht planbare Instandhaltungsaufwendungen:** Das Risiko kann durch die vorliegende Bestandsanalyse aller Wohnanlagen weitgehend ausgeschlossen werden.

**Darlehen und Zinsen:** Kapitalmarktdarlehen standen im abgelaufenen Geschäftsjahr zur Verfügung und mussten nicht neu aufgenommen werden.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Um in den Folgejahren Finanzierungsrisiken zu vermeiden, betreiben wir Zinssicherung.

Gegenwärtig ist die Novellierung der Vermögenssteuer Thema im politischen Raum. Nach dem Stand der parlamentarischen Diskussion bei Redaktionsschluss soll Betriebsvermögen (unser Wohnungsbestand) steuerpflichtig werden. Dadurch kämen Steuer Mehrbelastungen in Höhe von rund 750.000 EUR p. a. auf unsere Genossenschaft zu.

Zum Bauvorhaben Gojenbergsweg siehe „Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf“.

Die Deutsche Bundesbank hat uns 2012 erneut die Notenbankfähigkeit attestiert.

Die Finanzierung der aktuellen Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist ebenso wie die der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert. Das Wohnraumangebot der zusätzlich entstehenden Wohnungen trifft auf die nach wie vor rege Nachfrage in der Metropolregion Hamburg. Ein Vermietungsrisiko besteht nicht.

Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet. Außerdem lässt die mittelfristige Wirtschaftsplanung weitere Investitionen zu.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und solide.

Die überwiegende Orientierung der Nutzunggebühren an der ortsüblichen Vergleichsmiete findet wegen der Transparenz und Objektivität breite Akzeptanz im Mitgliederkreis.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist. Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben kann sichergestellt werden. Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sehen wir uneingeschränkt positiv.

Hamburg, den 30.04.2013  
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

  
Claus-Dietrich Scholze

  
Holger Fehrmann

Auch der Materialcontainer des Fensterbauers ist nicht vor Graffiti sicher – hier am Perthesweg in Hamm.

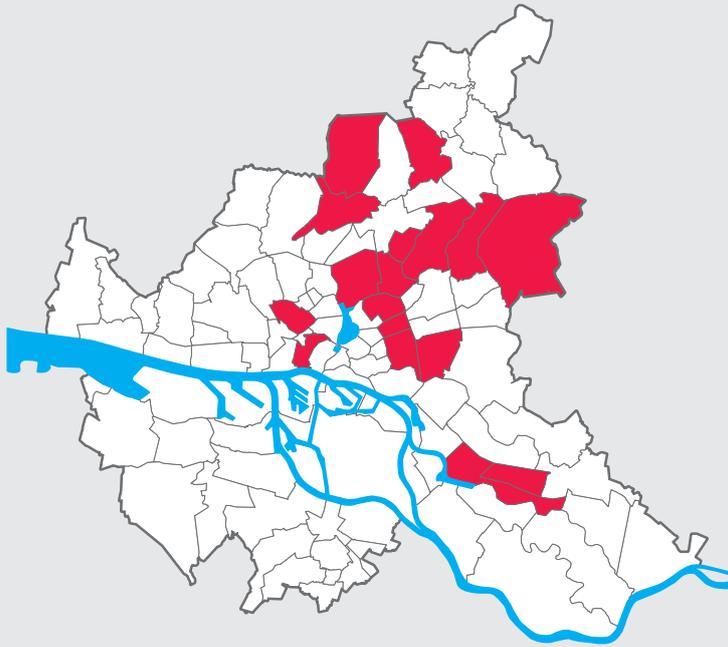


Unser Neubau in der Fuhlsbüttler Straße in Barmbek kurz vor der Fertigstellung.

# Aktueller Wohnungsbestand

## Anhang zum Lagebericht

 Aktueller Wohnungsbestand 

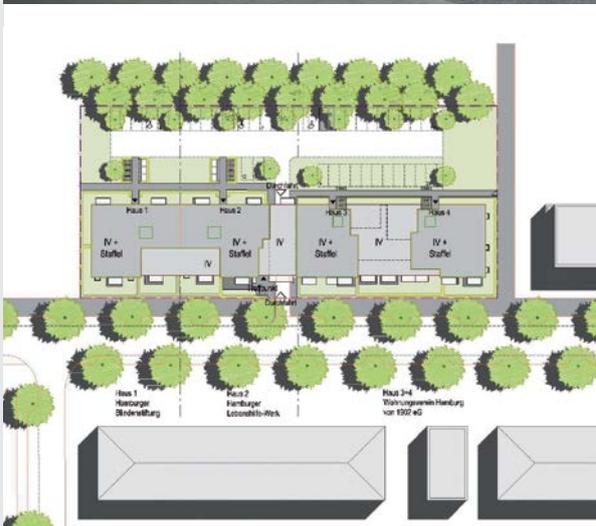


VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	71	2
2	Lattenkamp 3-9 Lattenkampstieg 1-3	72	
3	Horner Weg 249-263 Sievekingsallee 212, 216, 218	87	1
4	Poelsweg 2-6 Sievekingsallee 99-101	72	2
5	Perthesweg 12-16	28	
6	Perthesweg 18-24	38	
7	Perthesweg 26-30	42	
8	Perthesweg 32-34 Quellenweg 28	48	
9	Bei den Zelten 4-8	34	1
10	Bei den Zelten 10 Sievekingsallee 204-210	45	
11	Poelsweg 8 a	8	
12	Poelsweg 8-12 Hanfftsweg 8-10	69	
13	Perthesweg 40-44, Quellenweg 37 a-c	77	
15	Caspar-Voght-Straße 8-12	46	
16	Bürgerweide 79-81 Landwehrplatz 1-5	45	
17	Landwehrplatz 7-13 Hinrichsenstraße 38-42	56	1
18	Chapeaurougeweg 2-8 Horner Weg 57-59	68	
19	Chapeaurougeweg 10-14 Am Elisabethgehölz 8-10	75	
20	Chapeaurougeweg 9-11	31	
21	Caspar-Voght-Straße 2-6, 6 a Horner Weg 51	62	1
22	Chapeaurougeweg 11 a Am Elisabethgehölz 2-6, 6 a Caspar-Voght-Straße 14	63	
23	Horner Weg 53-55 Chapeaurougeweg 1-7	62	
24	Bürgerweide 72 Elise-Averdieck-Straße 3-11 Bethesdastraße 21	64	
25	Caspar-Voght-Straße 34-36	19	
26	Rückertstraße 22 a-c Rückertstraße 26 a-c	64	
27	Rückertstraße 32 a-c Rückertstraße 36 a-b, 38	72	

Garagen TG/EG	Gäste-wohnungen	Stellplätze im Freien	VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste-wohnungen	Stellplätze im Freien
		4	28	Hasselbrookstraße 65 a-d Hasselbrookstraße 67 a-c	77	2			8
			29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63				12
	1		30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	62		76: Kfz 3: Mot.		5
			31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24		16		2
			32	Rückertstraße 42	11		32		
			33	Borchertring 54, 56, 56 a, 58, 58 a, 60	36		14	1	15
			34	Telemannstraße 9 -11	20		10 EG		12
		1	35	Rahlstedter Straße 51 a-b	26				25
			36	Rahlstedter Straße 51 c-d	26				30
			37	Beim Alten Schützenhof 1-11	56	1			
			38	Antonistraße 1	9	1			
			39	Bruno-Lauenroth-Weg 4-9	49				28
			40	Hein-Köllisch-Platz 1-2, Silbersacktwiete 11, 13	41	3	21		
			41	Grevenau 1, 1 a, 1 b	18		6		9
			42	Steilshooper Straße 234-240	35		28: Kfz 5: Mot.		
			43	Maienweg 235-247	56				45
			44	Alter Zollweg 117-123	24				
			45	Alter Zollweg 125-129	24		38: Kfz 3: Mot.		
			46	Alter Zollweg 131	8				
			47	Otto-Grot-Straße 58, 60, 64 Konrad-Veix-Stieg 1, 3, 3 a	40		32		15
			48	Otto-Grot-Straße 62, 66-72	37				15
			49	Kühlungsborner Straße 54-58	24				22
			50	Kühlungsborner Straße 60-66	32				25
			51	Erika-Mann-Bogen 16	14				
			52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
			53	Paula-Westendorf-Weg 2-38	35				7
			54	Sievekingdamm 57	26	3			
		11	55	Sievekingsallee 54 Sievekingdamm 51-55 Stoekhardtstraße 36	74	3	58: Kfz 4: Mot.		
		13	100	Angerstraße 3		1			9

Der Fassadenentwurf unseres Inklusionsprojektes mit Blindenstiftung und Lebenshilfe-Werk im Erschließungsgebiet Jenfelder Au.

Das ehemalige Kasernengelände Jenfelder Au wird baureif gemacht.



Die Aufsicht des Neubaus in der Jenfelder Au – zwischen vielen neu zu pflanzenden Bäumen.

Viele Grünflächen, ein Wasserlauf und großzügige Platzverhältnisse stehen für die Jenfelder Au.

**Bilanz**

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

**Anhang**

# Bilanz zum 31. Dezember 2012

## Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	129,51		1.393,51	
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.618.328,12		99.050.133,46	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.302.176,98		2.357.702,98	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.488.341,64	
Bauten auf fremden Grundstücken	97.568,95		104.602,95	
Maschinen	14.231,53		23.789,53	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.852,04		194.885,04	
Anlagen im Bau	10.241.421,31		846.729,44	
Bauvorbereitungskosten	<u>425.018,81</u>	108.858.597,74	<u>442.290,68</u>	104.508.475,72
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	<u>10.000,00</u>	10.000,00	<u>10.000,00</u>	10.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>108.868.727,25</b>		<b>104.519.869,23</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen	3.438.947,15		3.276.964,44	
Andere Vorräte	<u>26.537,14</u>	3.465.484,29	<u>24.810,06</u>	3.301.774,50
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	71.934,65		92.552,03	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.037.707,67</u>	1.109.642,32	<u>949.997,78</u>	1.042.549,81
davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 795.296,65				
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	879.396,86		600.842,82	
Bausparguthaben	<u>180.471,49</u>	1.059.868,35	<u>68.701,61</u>	669.544,43
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.612,85		6.977,00	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>114.508.335,06</b>		<b>109.540.714,97</b>	

## Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	230.700,00		384.450,00	
der verbleibenden Mitglieder	9.047.400,00		8.147.700,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>66.300,00</u>	9.344.400,00	<u>53.400,00</u>	8.585.550,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	7.548.365,08		5.798.365,08	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.750.000,00			(1.500.000,00)	
Andere Ergebnisrücklagen	<u>12.778.793,18</u>	20.327.158,26	<u>11.982.628,35</u>	17.780.993,43
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 46.164,83			(51.946,03)	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 750.000,00			(630.000,00)	
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	2.878.948,26		2.488.530,83	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.500.000,00</u>	378.948,26	<u>2.130.000,00</u>	358.530,83
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>30.050.506,52</b>		<b>26.725.074,26</b>	
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	748.387,00		732.153,00	
Sonstige Rückstellungen	<u>132.273,00</u>	880.660,00	<u>192.936,31</u>	925.089,31
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.850.504,09		63.299.967,11	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.454.697,90		14.400.279,28	
Erhaltene Anzahlungen	3.468.725,16		3.375.975,14	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.317,75		17.029,36	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711.569,49		740.897,77	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>49.958,55</u>	83.547.772,94	<u>26.540,62</u>	81.860.689,28
davon aus Steuern: EUR 15.516,74			(15.760,35)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.978,23			(1.295,66)	
Rechnungsabgrenzungsposten		29.395,60		29.862,12
<b>Bilanzsumme</b>	<b>114.508.335,06</b>		<b>109.540.714,97</b>	

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

zum 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.911.477,55		15.701.122,88	
Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen	161.982,71		120.616,80	
Andere aktivierte Eigenleistungen	75.381,11		80.542,42	
Sonstige betriebliche Erträge	536.965,95		497.259,99	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.593.376,29		6.744.143,41	
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.092.431,03</b>		<b>9.655.398,68</b>	
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	939.420,44		950.664,54	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	196.550,67		212.197,11	
davon für Altersversorgung: EUR 19.790,71			[37.744,59]	
<b>Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.206.521,44		2.168.790,71	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	581.486,42		449.022,21	
Erträge aus anderen Finanzanlagen	29,16		0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.077,69		53.334,20	
(Vorjahr: Erträge aus der Aufzinsung)			[29.962,44]	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.888.482,00		2.999.490,66	
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 44.858,00			[38.824,00]	
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.316.076,91</b>		<b>2.928.567,65</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	9,49		1,89	
Sonstige Steuern	437.119,16		440.034,93	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.878.948,26</b>		<b>2.488.530,83</b>	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.500.000,00		2.130.000,00	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>378.948,26</b>		<b>358.530,83</b>	

## Anhang des Jahresabschlusses 2012

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Bei den Bauvorhaben wurden eigene Verwaltungsleistungen und Grundsteuer während der Bauphase in Höhe von 75.381,11 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2012 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts- und andere Bauten 60 Jahre, für Außenanlagen 15 Jahre, für Maschinen 5 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 10 Jahren. Erbbaurechtsgrundstücke wurden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 410,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Die Pensionsrückstellungen wurden für alle zugesagten Verpflichtungen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gebildet. Als Bewertungsverfahren wurde das modifizierte Teilwertverfahren gewählt. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) zugrunde gelegt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,04 % zum 31.12.2012 zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

## Anhang des Jahresabschlusses 2012

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (in EUR)	Zugänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Abgänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.12 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2012 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)
Immaterielle Vermögensge- genstände	26.490,74	0,00	0,00	0,00	26.361,23	129,51	1.264,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	131.164.678,56	589.597,48	0,00	-1.963.433,53	34.172.514,39	95.618.328,12	2.057.969,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.855.717,90	0,00	0,00	0,00	553.540,92	2.302.176,98	55.526,00
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	1.488.341,64	0,00	0,00	-1.488.341,64	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	179.967,13	0,00	0,00	0,00	82.398,18	97.568,95	7.034,00
Maschinen	98.924,87	0,00	0,00	0,00	84.693,34	14.231,53	9.558,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	527.816,44	48.546,15	43.730,12	0,00	372.780,43	159.852,04	75.170,15
Anlagen im Bau	846.729,44	5.606.875,78	0,00	3.787.816,09	0,00	10.241.421,31	0,00
Bauvorberei- tungskosten	442.290,68	318.769,05	0,00	-336.040,92	0,00	425.018,81	0,00
	137.604.466,66	6.563.788,46	43.730,12	0,00	35.265.927,26	108.858.597,74	2.205.257,44
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>137.640.957,40</b>	<b>6.563.788,46</b>	<b>43.730,12</b>	<b>0,00</b>	<b>35.292.288,49</b>	<b>108.868.727,25</b>	<b>2.206.521,44</b>

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 795.296,65 EUR. 693.519,11 EUR resultieren aus Forderungen für

Baukostenzuschüsse gegen die Wohnungsbaukreditanstalt und 101.777,54 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergibt.

Verbindlichkeiten	Insgesamt (in EUR)	Davon Restlaufzeit			Gesichert (in EUR)	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr (in EUR)	zwischen 1 und 5 Jahren (in EUR)	über 5 Jahre (in EUR)		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	63.850.504,09	3.176.889,24	17.744.715,04	42.928.899,81	63.850.504,09	GPR
	63.299.967,11	3.006.221,20	10.515.335,91	49.778.410,00	62.799.967,11	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	15.454.697,90	406.181,33	6.922.684,84	8.125.831,73	15.308.633,30	GPR
	14.400.279,28	355.488,15	1.526.445,30	12.518.345,83	14.230.145,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.468.725,16	3.468.725,16	-	-	-	-
	3.375.975,14	3.375.975,14	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.317,75	12.317,75	-	-	-	-
	17.029,36	17.029,36	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	711.569,49	657.744,73	53.824,76	-	-	-
	740.897,77	706.505,05	34.392,72	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	49.958,55	49.958,55	-	-	-	-
	26.540,62	26.540,62	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>83.547.772,94</b>	<b>7.771.816,76</b>	<b>24.721.224,64</b>	<b>51.054.731,54</b>	<b>79.159.137,39</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>81.860.689,28</b>	<b>7.487.759,52</b>	<b>12.076.173,93</b>	<b>62.296.755,83</b>	<b>77.030.112,69</b>	<b>GPR</b>

2012 2011 GPR = Grundpfandrecht

Von den Verbindlichkeiten zwischen 1 und 5 Jahren sind bereits 3.500.000,- EUR refinanziert.

#### D. Erläuterungen zur

##### Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 27.388,28 EUR aus der Aufzinsung von Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Wohnungsbaukreditanstalt enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen befindet sich ein Zuschuss in Höhe von 287.159,40 EUR,

der eine Modernisierungsmaßnahme im Vorjahr betrifft.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beziehen sich nur auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

## Anhang des Jahresabschlusses 2012

### E. Sonstige Angaben

1. Zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist zu bemerken:

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2012 insgesamt rund 7.113.000,00 EUR. Diese Verpflichtungen werden durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5,92 (6)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	2 (2)	0,5 (1)
Hausverwalter	5 (5,5)	1 (1)
<b>Insgesamt</b>	<b>12,92 (13,5)</b>	<b>3,5 (4)</b>

(Vorjahreswerte in Klammern)

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	3.149
Zugang	161
Abgang	118*
<b>Ende 2012</b>	<b>3.192</b>

\* einschl. ausgeschiedene Mitglieder in früheren Jahren

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2012 9.047.400,00 EUR. Das entspricht einer Vermehrung um 899.700,00 EUR.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

6. Mitglieder des Vorstandes:

Holger Fehrmann  
Claus-Dietrich Scholze

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Andresen	gewählt bis Juni 2017
Bernd Gooßen	gewählt bis Juni 2013
Birte Gorke	gewählt bis Juni 2013
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2016
Verena Piehler	gewählt bis Juni 2017
Nicolas Rinkel	gewählt bis Juni 2016

Hamburg, den 30.04.2013  
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze



Holger Fehrmann

# Bericht des Aufsichtsrates

Seite

Vorschlag zur Gewinnverteilung

34



Unser Aufsichtsrat im 111. Jahr: Verena Piehler, Hans-Jürgen Andresen, Birte Gorke, Karl-Werner Mohr, Bernd Goößen und Nicolas Rinkel (v. l. n. r.).

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2012

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 hat der Vorstand uns wieder regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Wir haben den Vorstand kontinuierlich unterstützt, beratend begleitet und kontrolliert.

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir insgesamt 18 Mal getagt. In 8 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden wir über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft und über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet. In den 10 verbleibenden Sitzungen tagten der Prüfungsausschuss sowie der Bau- und Wohnungsausschuss – und der Aufsichtsrat in Klausur.

Bei intensiven Beratungen der Grundstücksgeschäfte wurden wir über alle wesentlichen Vorfälle informiert und eingebunden. Wir haben den Vorstand, wo möglich, unterstützt.

Durch die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Hamburg sind die Grundstückspreise stark gestiegen. Mehrmals haben wir uns um den Kauf von Wohnungsbaugrundstücken beworben. Die hohen Grundstückspreise sprengten jedoch häufiger die Möglichkeiten unserer Genossenschaft.

Für die Wohnanlagen Grevenau und Bruno-Lauenroth-Weg wurden unter anderem deshalb die Planungen für Erweiterungen aufgenommen. Da durch Erweiterungen von Wohnanlagen keine zusätzli-

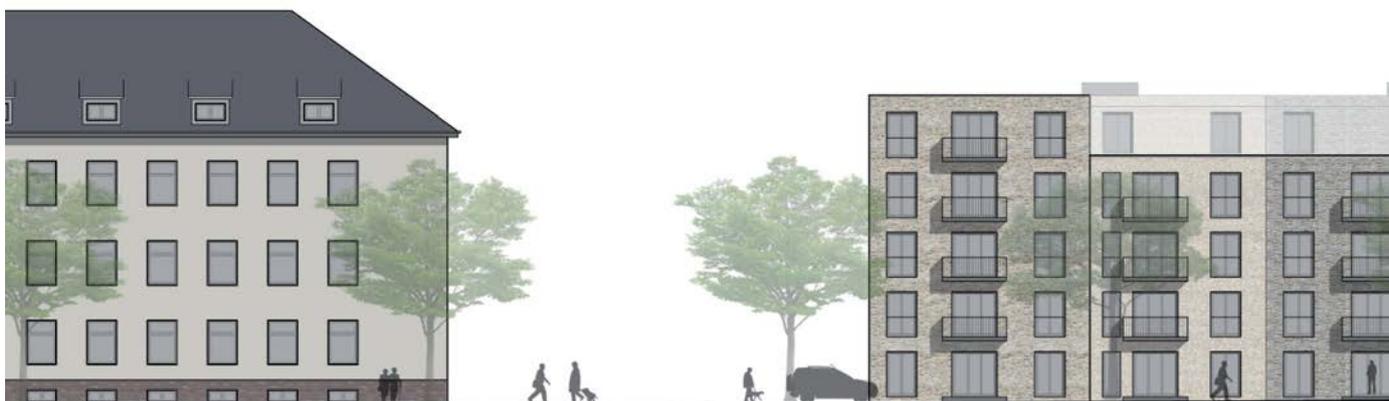
chen Grundstückspreise anfallen, können wir hier günstiger neue Wohnungen für unsere Mitglieder erstellen.

Das Risikomanagement wurde mehrfach vom Vorstand aktualisiert und mit dem Aufsichtsrat besprochen. Mithilfe der Unterlagen aus dem „Risikoordner“ ist der Aufsichtsrat stets in der Lage, sich ein Bild über die wesentlichen Geschäftstätigkeiten und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Auswirkungen zu machen.

Die Ausschüsse haben sich schwerpunktmäßig mit dem Brandschutz bei Wärmeschutzmaßnahmen beschäftigt. Es wurde zur Vertiefung der Materie ein namhaftes Unternehmen für den Wärmeschutz besichtigt und die eigenen Maßnahmen für unsere Gebäude daraufhin stichprobenweise überprüft. Beanstandungen wurden nicht entdeckt.

Der Prüfungsausschuss hat sich darüber hinaus mit den Themen „Zinssicherung“ und „Grundbuchoptimierung“ beschäftigt. Der Ausschuss hat die aktuelle, außerordentlich lang anhaltende Niedrigzinsphase zum Anlass genommen, Zinsoptimierung im Kreditportfolio im Sinne von Zinssicherung zu hinterfragen.

Beim Thema „Grundbuchoptimierung“ wurde untersucht, ob es ungünstig mit Grundpfandrechten belastete Grundbücher gibt. Diese könnten sich nachteilig bei der Finanzierung auswirken. Bei beiden Themen konnte sich der Ausschuss vergewis-



Nachbargebäude

sern, dass der Vorstand alle erkennbaren Risikofaktoren ständig beobachtet und es zurzeit keinen Handlungsbedarf gibt.

Unsere Kontrollpflichten haben wir umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen attestiert uns erneut die vollständige Erfüllung unserer Pflichten.

Wir waren in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Der Jahresabschluss 2012 wurde durch uns geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Nach unserem eigenen Urteil sind wir mit der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2011 wurden gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein in der Zeit vom 30.07. bis 16.08.2012 geprüft. Der hierüber vom Verband erstellte Prüfungsbericht enthält weder Beanstandungen noch Auflagen, über die wegen ihrer Bedeutung besonders zu berichten wäre. Die zusammenfassenden Prüfungsergebnisse der letzten gesetzlichen Prü-

fung sind im Rahmen des Lageberichtes 2012 wiedergegeben.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2012 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement geleistete Arbeit und das damit erzielte positive Geschäftsergebnis.

Hamburg, den 30.04.2013

Der Aufsichtsrat:

Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)	Verena Piehler (stellvertretende Vorsitzende)
------------------------------------	--

Hans-Jürgen Andresen	Bernd Gooßen
----------------------	--------------

Birte Gorke	Nicolas Rinkel
-------------	----------------



geplanter Wohnungsneubau

Am Anfang einer Planung steht die Visualisierung der Gestaltungsideen. Hier wird das Verhältnis zur Nachbarbebauung dargestellt.

## Gesetzliche Prüfung

In der Zeit vom 30.07. bis 16.08.2012 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen statt.

Hier das zusammengefasste Prüfungsergebnis:

*Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:*

*Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.*

### **Grundsätzliche Feststellungen**

*Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohneinheiten.*

*Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.*

*Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.*

*Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft*

*Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.*

*Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.*

*Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesi-*

*chert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.*

*Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.*

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

*Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.*

*Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.*

*Hamburg, den 16.08.2012*

*Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg-Mecklenburg-Vorpommern-  
Schleswig-Holstein  
Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst  
Seligmann  
Wirtschaftsprüfer*

## Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Im Geschäftsjahr 2012 haben wir einen Jahresüberschuss von **2.878.948,26 EUR** erzielt.

Davon werden den Rücklagen zugeführt **2.500.000,00 EUR**

Verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von **378.948,26 EUR**

### **Wir empfehlen folgende Verteilung:**

Zahlung einer 4%igen Dividende auf 8.145.750,00 EUR Einlagen **325.830,00 EUR**

sowie Zuweisung in Andere Ergebnissrücklagen in Höhe von **53.118,26 EUR**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie vorstehend zu verwenden.



Jung und Alt beim alljährlichen  
Kinderfest in der Wohnanlage  
Alter Zollweg in Rahlstedt.



Blick aus dem parkartigen  
Innenhof zum Chapeaurougeweg  
in Hamm-Nord.



Unsere Mitglieder sollen nicht im Regen stehen – auch nicht, wenn sie in ihrer Tasche nach dem Hausschlüssel suchen.



**Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG**

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen  
Angerstraße 3, 22087 Hamburg  
Telefon 040 - 25 19 27 - 0  
Telefax 040 - 25 19 27 - 21  
info@wv1902.de  
www.wv1902.de

**Miteinander leben und wohnen**

**Fotografen:**

Markus Tollhopf, Seiten 3, 15, 16  
1902

**Konzept und Gestaltung:**

kahlköpfe | Agentur mit Wachstumsaussicht GbR