



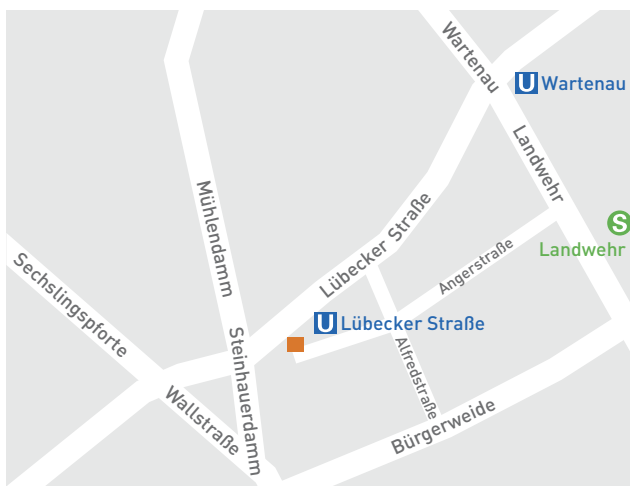
# Geschäftsbericht 2015



Titelfoto: Zwischen Kisten und Kartons schauen Ulrika und Scott noch einmal in ihren Mitgliederordner. Ja, sie haben alles richtig gemacht – mit einer Wohnung unserer Genossenschaft.



Die Wohnanlage „Gojenbergsvillen“ in Bergedorf. Direkt am Geesthang, einstiges Ufer des Urstromtals der Elbe, wohnen unsere Mitglieder seit Mitte 2015 in fünf Häusern mit Blick über die Vier- und Marschlande.



	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	7
Lagebericht	8
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	8
Vermögenslage	11
Finanzlage	12
Kapitalflussrechnung	12
Ertragslage	12
Nachtragsbericht	12
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	13
Aktueller Wohnungsbestand	16
Bilanz	20
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	22
Anhang	23
Bericht des Aufsichtsrates	27
Gesetzliche Prüfung	30
Gewinnverwendungsvorschlag	30

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 2018
Birte Gorke	gewählt bis Juni 2018
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

## **Prokura**

Jan-Bernd Köller

## **Handlungsvollmacht**

Jan Krückemeyer  
Folker Sahlmann

## Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2015	Beträge in EUR 31.12.2014
Mitgliederzahl	3.455	3.368
Bewirtschaftete Wohnungen	2.556	2.488
Gewerbliche Einheiten	22	23
Gästewohnungen	6	4
Pkw-/Motorradstellplätze	934	862
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>11.203.650,00</b>	<b>10.453.800,00</b>
Anlagevermögen	138.401.308,05	126.106.089,03
Umlaufvermögen	7.866.221,61	6.685.502,65
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>146.267.529,66</b>	<b>132.791.591,68</b>
Eigenkapital	40.159.034,22	36.767.611,47
Rückstellungen	1.072.560,40	1.089.528,23
Verbindlichkeiten	105.003.084,82	94.899.094,97
Rechnungsabgrenzungskosten	32.850,22	35.357,01
<b>Gesamtkapital</b>	<b>146.267.529,66</b>	<b>132.791.591,68</b>



Das Inklusionsprojekt im Erschließungsgebiet „Jenfelder Au“ haben wir gemeinsam mit dem Hamburger Lebenshilfe-Werk und der Blindenstiftung verwirklicht. Ende 2015 waren alle Wohnungen bezugsfertig. Nun leben dort sehbehinderte und leicht geistig behinderte Menschen mit unseren Mitgliedern unter einem Dach.

# Vorwort

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

durch die Zuwanderung aus Kriegs- und Krisengebieten wächst die Bevölkerungszahl unserer Bundesrepublik deutlich.

Die Zahl unserer Mitglieder wächst ebenfalls. In den letzten 10 Jahren um über 500. Darunter sind auch Zuwanderer, die wir in unsere genossenschaftliche Gemeinschaft aufgenommen haben. Die Sie als Nachbarn aufgenommen haben.

Wir alle können uns Menschen nicht verschließen, die zu uns kommen, um mit uns in Frieden zu leben und zu wohnen. Sie wünschen sich eine neue Heimat. Möchten sich bei uns eine neue Existenz aufbauen. Sind bereit, sich zu integrieren und ihr Leben mit uns zu teilen.

Diesen Menschen sollten wir im Rahmen unserer Möglichkeiten die Chance geben, ein Teil unserer starken Gemeinschaft zu werden. Wir sollten sie unter unseren Dächern aufnehmen, wenn die Interessen unserer angestammten Mitglieder gewahrt sind.

Wir erweitern unseren Wohnungsbestand behutsam. Damit schaffen wir für unsere Mitglieder attraktiven und preiswerten neuen Wohnraum. Viele von Ihnen haben sich bereits für einen Umzug in eine unserer Neubauwohnungen entschieden. Eine ältere, oft kostengünstigere Bestandswohnung ist dadurch freigeblieben für Menschen mit geringeren Einkünften. Diese Wohnungen suchen junge Menschen, beispielsweise die Kinder vieler Mitglieder. Aber auch Senioren, deren Ruhegehalt gering ist. Auch Transferempfänger. Oder Zuwanderer.

Überlegen Sie, eine neue Wohnung zu suchen, die besser zu Ihnen und Ihren Wohnwünschen passt, schauen Sie sich bitte zuerst das Angebot unserer,



Die Vorstände Holger Fehrmann (links) und Claus-Dietrich Scholze in den Räumen unserer neuen Geschäftsstelle am Landwehrbahnhof. Schwer vorstellbar, dass schon im November eingezogen werden soll.

Ihrer Genossenschaft an - auf unserer Internetseite oder in der Mitgliederzeitung „bei uns“. Sprechen Sie uns gerne auch direkt an auf weitere Planungen, wenn Sie perspektivisch suchen, es nicht drängt. Denn wir arbeiten immer wieder an neuen Projekten für Sie. Ein Beispiel ist der Neubau von 15 freifinanzierten Wohnungen in der Telemannstraße in Eimsbüttel.

Wir wünschen uns und Ihnen, dass wir für Sie in allen Lebenslagen die richtige Wohnung haben. Sie sollen sich bei uns lange richtig aufgehoben fühlen. Das ist eines unserer wichtigsten Ziele. Daran arbeiten wir täglich.

Ein Beleg dafür ist dieser Geschäftsbericht. Schauen Sie hinein, lassen Sie sich einmal mehr davon überzeugen, dass Sie mit unserer Genossenschaft die richtige Wahl getroffen haben.

Viele Grüße

Ihr

Claus-Dietrich Scholze  
- Vorstand -

Ihr

Holger Fehrmann  
- Vorstand -

# Lagebericht unserer Genossenschaft

## Das Jahr 2015

### Lagebericht der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

#### 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 2015 verfügte unsere Genossenschaft über 2.556 Wohnungen. Die vermietbaren Flächen betragen insgesamt rund 155.000 m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage nach unseren Bestands-, aber auch nach den Neubauwohnungen ist gut. Die Nutzungsgebühren orientieren sich überwiegend an der ortsüblichen Vergleichsmiete und finden breite Akzeptanz. In wenigen Bereichen wurden die Nutzungsgebühren 2015 moderat angehoben. Zuschläge nach energetischen Modernisierungen schöpfen die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten bei Weitem nicht aus. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks aus der Zuwanderung als uneingeschränkt positiv ein.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2015 auf rund 14.818 TEUR, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung auf rund 4.318 TEUR.

Die umfassende Modernisierung der Wohnanlagen Hoherade/Pinneberger Weg mit zusammen 71 Woh-

nungen konnte 2015 abgeschlossen werden. In dem 1904 erbauten denkmalgeschützten Objekt wurden alle Gaseinzelheizungen ersetzt durch eine moderne Fernwärmeheizung, die auch die Warmwasserbereitung übernimmt. Die rückwärtige Außenwand und die Obergeschosdecke wurden wärmegeklämmt. Viele baufällige Holzfenster wurden gegen neue Kunststofffenster getauscht, die Multimediaverkabelung zeitgemäß hergestellt. Schließlich sind die Gartenanlagen überarbeitet worden.

Die 32 öffentlich geförderten Seniorenwohnungen und 7 freifinanzierten Wohnungen in den „Gojenbergsvillen“ in Bergedorf sind planmäßig Mitte 2015 bezugsfertig und an die Mieter übergeben worden. In dieser Wohnanlage entstanden eine weitere Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum für die Mitglieder.

Unser erstes Inklusionsbauvorhaben im Erschließungsgebiet „Jenfelder Au“ haben wir gemeinsam mit unseren Baugemeinschafts-Partnern Hamburger Lebenshilfe-Werk und Hamburger Blindenstiftung ebenfalls planmäßig im Dezember 2015 fertiggestellt. Unsere 30 öffentlich geförderten Wohnungen mit rund 2.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind den Mietern noch vor dem Jahreswechsel übergeben worden.

Der Neubau der insgesamt 150 öffentlich geförderten Wohnungen auf dem ehemaligen Gelände des Studio Hamburg in Tonndorf gemeinsam mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG kommt zügig voran. In unseren 2 Häusern bieten wir zu Mitte dieses Jahres 60 Wohnungen zu Anfangsmieten von 6,10 EUR netto kalt an.

Der Bau von 62 öffentlich geförderten Wohnungen



und erdgeschossigem Gewerbe an der Bürgerweide/Ecke Landwehr in Borgfelde hat Mitte 2015 begonnen. Geplant ist die Fertigstellung zum Ende dieses Jahres.

Im Erdgeschoss des Neubaus entsteht direkt an der Kreuzung Bürgerweide/Landwehr unsere neue Geschäftsstelle, ebenerdig und behindertengerecht. Nur 10 Meter vom Standort der Nachkriegs-Geschäftsstelle an der ehemaligen Straße Landwehrplatz entfernt. Den gegenwärtigen Geschäftssitz Angerstraße 3, ein denkmalgeschütztes, reines Bürogebäude, haben wir am 1. Dezember 2015 verkauft und nutzen ihn bis zum Umzug in die neuen Geschäftsräume voraussichtlich im November dieses Jahres zur Miete.

Unsere Wohnanlage Telemannstraße in Eimsbüttel verfügt über ein rund 2.250 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Der sehr großzügige Innenhof war bislang mit einer Garagenanlage und einem nicht nutzbaren Röhrenbunker aus dem Zweiten Weltkrieg bebaut. Nun entsteht dort ein kleineres Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen und rund 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Zeitgleich wird das Bestandsgebäude Telemannstraße 9 - 11 mit 20 Wohnungen energetisch modernisiert.

Die Häuser Rückertstraße 22 - 38 wurden bereits im Jahr 2006 aufgestockt und modernisiert. Das 1975 erbaute Nachbarhaus Rückertstraße 42 mit 11 Wohnungen wird derzeit ebenfalls energetisch modernisiert. Anschließend ist die gesamte Wohnanlage vollständig modernisiert.

Im Zuge von Instandhaltung und Modernisierung wurden im abgelaufenen Jahr – neben der Großmodernisierung Hoherade/Pinneberger Weg – zum Beispiel

- 71 Wohnungen teilweise mit Vollwärmeschutz versehen,
- 108 Wohnungen mit neuer Warmwasserversorgung ausgestattet,
- 11 Treppenhäuser saniert,
- 41 Wohnungen mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet,
- 42 Bäder und Küchen modernisiert,
- 390 Wohnungen an neue Hochsiele als Ersatz für abgängige Grundsiele angeschlossen und in
- 416 Wohnungen durch hydraulischen Abgleich und Nachisolierung von Warmwasserleitungen die Energieeffizienz erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 6,88 EUR/m<sup>2</sup> hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Dieses Ergebnis ist darauf zurückzuführen, dass wenige moderate Mietanhebungen ausgeglichen wurden durch die Eingangsmieten von 5,80 EUR/m<sup>2</sup> in der Mitte 2015 erstvermieteten Wohnanlage „Gojenbergsvillen“ in Bergedorf.

Die Zahl der Wohnungswechsel hat mit 7,6 % im Vergleich zum Vorjahr (8,5 %) noch einmal abgenommen. Ein wesentlicher Grund dafür ist die zunehmende Zufriedenheit der Bewohner mit den weitgehend modernisierten und damit zeitgemäßen Beständen. Damit entfällt der häufige Wunsch, sich durch Umzug räumlich zu verbessern. Zudem wird der Wunsch nach einer größeren Wohnung vermehrt durch die wirtschaftlichen Möglichkeiten des Einzelnen begrenzt und die vorhandene Wohnung eher akzeptiert. Die Fluktuationsquote stellt erkennbar kein Risiko dar.

Die wesentlichen Zahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	<b>Plan 2015 TEUR</b>	<b>Ist 2015 TEUR</b>	<b>Ist 2014 TEUR</b>
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	13.086	13.234	12.907
Instandhaltungsaufwendungen	3.700	4.318	3.422
Zinsaufwendungen	2.648	2.824	2.948
Jahresüberschuss	3.950	2.980	4.209
Investitionen	19.620	15.323	11.283
Eigenkapital	40.900	40.159	36.768

\*ohne Aufwendungszuschüsse

Die Zinsaufwendungen Ist 2015 enthalten auch Auf- und Abzinsungen. Die reinen Zinsen für Fremdmittel betragen T€ 2.665 in 2015. Investitionen 2015 lt. KFR T€ 15.183 plus T€ 140 = T€ 15.323.

Die Differenz beim Jahresüberschuss ist zurückzuführen auf deutlich höhere Kosten der Hausbewirtschaftung, aber auch auf die Zuwendung zur Stiftung „Miteinander leben und wohnen“. Die Investitionen liegen insbesondere deshalb deutlich unter der Planzahl, weil sich der für Anfang 2015 geplante Baubeginn für die „Landwehrhöfe“ um gut 6 Monate verzögert hat und damit der geplante Mittelabfluss deutlich geringer ausfiel. Hintergrund dafür war das sehr zeitraubende Baugenehmigungsverfahren.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2015 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

# Das Jahr 2015

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2015 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	138.401.308,05	94,6	126.106.089,03	95,0	12.295.219,02
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	7.866.221,61	5,4	6.685.502,65	5,0	1.180.718,96
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>146.267.529,66</b>	<b>100,0</b>	<b>132.791.591,68</b>	<b>100,0</b>	<b>13.475.937,98</b>
Eigenkapital	40.159.034,22	27,5	36.767.611,47	27,7	3.391.422,75
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	100.650.000,82	68,8	91.333.256,97	68,8	9.316.743,85
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	5.458.494,62	3,7	4.690.723,24	3,5	767.771,38
<b>Gesamtkapital</b>	<b>146.267.529,66</b>	<b>100,0</b>	<b>132.791.591,68</b>	<b>100,0</b>	<b>13.475.937,98</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 13.476 TEUR erhöht. Das ist vorwiegend auf die mit der Bautätigkeit einhergehende Fremdmittelaufnahme zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

Das Eigenkapital ist um rund 3.391 TEUR gestiegen von rund 36.768 TEUR auf rund 40.159 TEUR. Dabei liegt die Eigenkapitalquote bei 27,5 %. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

#### Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals

in EUR

Jahresüberschuss 2015	2.980.332,75
Dividende 2014	-393.360,00
Veränderung Geschäftsguthaben	804.450,00
	<b>3.391.422,75</b>

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich insbesondere durch Darlehensvaluierungen abzüglich Darlehensrückzahlungen und planmäßigen Tilgungen.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die mittelfristige Vorausschau fällt vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungsaussichten der Metropolregion Hamburg weiterhin optimistisch aus.

### Finanzlage

Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen wie in den Vorjahren stets uneingeschränkt nachkommen.

Eine Dividende in Höhe von 4 % ist für das Geschäftsjahr 2015 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 Euro-Währung. 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 2015 eine Höhe von 2.824.500 EUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 124.000 EUR.

Im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen die fälligen Zinsen nominal zwischen 1,15 und 4,96 %. Revalutierungen sind gegenwärtig zu einem Zinssatz unter 2 % möglich.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegen die Zinsen zwischen 0,392 und 5,48 %.

### Ertragslage

Die Verminderung des Jahresergebnisses von rd. 1.230 TEUR ist weit überwiegend auf höhere Instandhaltungskosten von 1.070 TEUR zurückzuführen (unter Berücksichtigung von Erstattungen und Zuschüssen). Daneben wirkten sich insbesondere geringere Aufwendungszuschüsse ergebnismindernd aus. Dem gegenüber standen vornehmlich höhere Mieterträge und abnehmende Zinsaufwendungen.

### Nachtragsbericht

Es liegen keine berichtenswerten Ereignisse vor.

## Kapitalflussrechnung 2015

### 1. Laufende Geschäftstätigkeit

Jahresüberschuss
Abschreibung auf das Anlagevermögen
Veränderung Pensionsrückstellungen
Auf-/Abzinsung Baukostenzuschüsse (Saldo)
Gewinn (Saldo) aus Abgang Anlagevermögen

### Cashflow nach DVFA/SG

Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen
Zunahme sonstiger Aktiva
Abnahme sonstiger Passiva
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)
Beteiligungserträge

### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

### 2. Investitionsbereich

Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens
Erhaltene Anzahlungen aus Verkauf von einem Grundstück
Veränderung Bausparguthaben
Veränderung Rückdeckungsversicherungen
Erhaltene Zinsen
Erhaltene Dividenden

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

### 3. Finanzierungsbereich

Valutierungen von Darlehen einschließlich Umschuldungen
Rückzahlung von Zwischenfinanzierungen
Auszahlungen für Umschuldungen
Planmäßige Tilgungen
Gezahlte Baukostenzuschüsse
Veränderung Geschäftsguthaben
Auszahlung von Dividende
Gezahlte Zinsen

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

### Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes

### 4. Finanzmittelfonds

Finanzmittelbestand am 01.01.

### Finanzmittelbestand am 31.12.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus zur Deckung der planmäßigen Tilgung und Verzinsung der Darlehen sowie der Dividendenzahlung. Unter Berücksichtigung der Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss von TEUR 619,3 der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf TEUR 1.529,5 erhöhte.

Geschäftsjahr (in EUR)
2.980,3
2.649,5
59,7
4,2
-6,5
<b>5.687,2</b>
-76,7
-244,1
-101,1
2.661,9
-0,5
<b>7.926,7</b>
-15.182,8
-140,0
13,1
300,0
-113,5
-20,3
3,2
0,5
<b>-15.139,8</b>
24.996,4
-7.000,0
-5.117,5
-3.621,8
829,3
804,5
-393,4
-2.665,1
<b>7.832,4</b>
<b>619,3</b>
910,2
<b>1.529,5</b>

Die Struktur der Kapitalflussrechnung hat sich zum Vorjahr wesentlich verändert. Mangels Vergleichbarkeit wird auf eine Gegenüberstellung in diesem Jahr verzichtet.

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Grundlage für diesen Berichtsteil ist das interne Risikomanagementsystem.

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

Die bisherige Geschäftsphilosophie, nachfragegerecht den Wohnungsbestand behutsam zu erweitern und die Bestände durch regelmäßige Modernisierungen und Instandhaltungen marktgängig zu erhalten, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die Chancen für diese Praxis schätzen wir nach wie vor als uneingeschränkt gut ein. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist weiter angestiegen. Die moderaten Nutzungsgebühren heben uns nach wie vor positiv vom Gros der hamburgischen Vermieter ab.

Leerstände: Die Nachfrage ist gut und wird als weiterhin stabil erachtet. Nennenswerte Leerstände werden auch in den kommenden Jahren nicht erwartet.

Uneinbringbare Forderungen: rund 56.000 EUR (fast ausschließlich gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 79.000 EUR im Jahr 2014.

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

Darlehen und Zinsen: Kapitalmarktdarlehen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ab einem Zins von 0,75 % aufgenommen werden. Für das laufende Jahr erwarten wir weiterhin stabile Zinsen auf Vorjahresniveau.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Um in den Folgejahren keine Finanzierungsrisiken einzugehen, betreiben wir Zinssicherung. Zudem wurden überwiegend neue Darlehensmittel als Volltilger aufgenommen, um insbesondere sogenannte „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Die Deutsche Bundesbank hat uns 2015 erneut die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs auch für

das Jahr 2016 erneut ein positives Attest der Deutschen Bundesbank.

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 sehen wir deshalb nicht. Das bestätigt auch die rege Nachfrage nach den Neubauwohnungen im Wöschenhof (Tonndorf) und in den Landwehrhöfen (Borgfelde) weit vor Fertigstellung.

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2015 um 7,17 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 10.450 TEUR auf rund 11.200 TEUR). Dieser Trend hält an, seit der Anlagezins weit unter der 4%igen Dividende auf die Geschäftsanteile liegt.

Um die Dividendenlast für die Genossenschaft zu begrenzen und mögliche „Klumpenrisiken“ bei Kündigungen von Geschäftsanteilen nach Anstieg der Anlagezinsen am Kapitalmarkt zu vermeiden, werden freiwillige Anteile der Mitglieder über die notwendigen Pflichtanteile hinaus nicht mehr angenommen.

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

Die ortsübliche Vergleichsmiete als Orientierungsgrundlage für die Bemessung der Nutzungsgebühren findet nach wie vor breite Akzeptanz im Mitgliederkreis.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist. Die Nutzungsgebühren werden nach allen bisherigen Erfahrungen und bei Beobachtung des regionalen Marktes auch zukünftig leicht ansteigen. Wir rechnen bei Redaktionsschluss für diesen Lagebericht nicht mit nennenswerten Zinssteigerungen am Kapitalmarkt. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risi-

komanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2016 mit leicht ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 13.828 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.750 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die noch nicht refinanzierten Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 15.800 TEUR geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.100 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2016 sehen wir aufgrund leicht erhöhter Erlöse bei ähnlichen Aufwendungen wie im Vorjahr bei rund 3.500 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2016 rund 43.900 TEUR.

Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben kann sichergestellt werden. Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sehen wir uneingeschränkt positiv.

Hamburg, den 04.03.2016  
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze





Holger Fehrmann

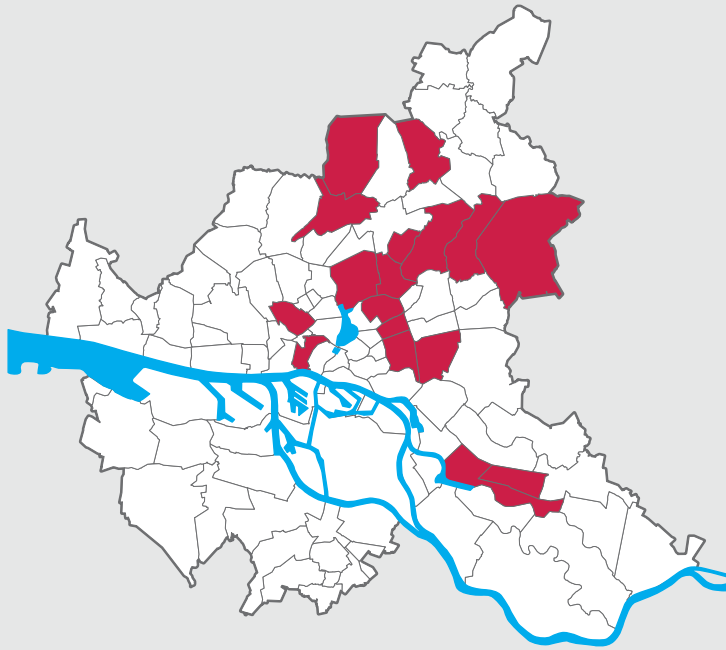


Bei strahlendem Sonnenschein feiern die Mitglieder in der Wohnanlage Lattenkamp ihr Sommerfest. Jung und alt unterhalten sich prächtig und ungestört in dem sonst ruhigen Garten. Heute geht es hier allerdings deutlich lebendiger zu – und das ist gut so.



# Aktueller Wohnungsbestand

 Aktueller  
Wohnungsbestand 



VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	70	1
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	
28	Hasselbrookstraße 65 a-d Hasselbrookstraße 67 a-c	77	2
29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63	



Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stell- plätze im Freien	VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stell- plätze im Freien
			30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	62		76: Kfz 3: Mot.		5
		4	31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24		16		2
	1		32	Rückertstraße 42	11		32		
			33	Borchertring 54, 56, 56a, 58, 58a, 60	36		14	1	15
			34	Telemannstraße 9-11	20		10 EG		14
			35	Rahlstedter Straße 51 a-b	26				25
			36	Rahlstedter Straße 51 c-d	26				30
			37	Beim Alten Schützenhof 1-11	57	1			
			38	Antonistraße 1	9	1			
		1	39	Bruno-Lauenroth-Weg 4-9	69				54
			40	Hein-Köllisch-Platz 1-2 Silbersacktwiete 11, 13	41	3	21		9
			41	Grevenau 1, 1a, 1b	34		21		9
			42	Steilshooper Straße 234-240	35		28: Kfz 7: Mot.		
			43	Maienweg 235-247	56				45
	1		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, 3a	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				
24		26	52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
			53	Paula-Westendorf-Weg 2-38	35				7
			54	Sievekingsdamm 57	26	3			
			55	Sievekingsallee 54 Sievekingsdamm 51-55 Stoekhardtstraße 36	74	3	58: Kfz 4: Mot.		
			56	Fuhlsbüttler Straße 332, 332a	15	1	10: Kfz 1: Mot.		5
			57	Berner Heerweg 130-134 Eggersweide 44	57		31: Kfz 4: Mot.	1	15
		11	58	Just.-Brinkmann Straße 1 a-e	39			2	
			59	Walddörferstraße 41					48
		13	60	Wilsonstraße 61 - 63	30				24
		8	100	Angerstraße 3		1			9
		12							



Sein wir ehrlich: Scott schleppt die Kartons die Treppe hinauf in den 2. Stock. Für den begeisterten Sportler keine besondere Herausforderung. Aber für das Foto hat es sich Ulrika nicht nehmen lassen, mit anzupacken.

**Bilanz**

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

**Anhang**

# Bilanz zum 31. Dezember 2015

## Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.881,51		9.406,51	
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.906.957,42		111.481.792,29	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.232.724,62		2.191.125,98	
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		2.587.834,68	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	85.738,95		88.137,95	
5. Maschinen	4.573,53		9.299,53	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.340,04		154.398,04	
7. Anlagen im Bau	12.724.632,50		8.471.303,06	
8. Bauvorbereitungskosten	227.459,48		878.772,09	
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	138.385.426,54	9.018,90	125.871.682,52
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	0,00		215.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	10.000,00	10.000,00	10.000,00	225.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>138.401.308,05</b>		<b>126.106.089,03</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	3.561.863,36		3.513.539,13	
2. Andere Vorräte	27.709,33	3.589.572,69	37.912,62	3.551.451,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	84.319,60		84.282,41	
2. Sonstige Vermögensgegenstände davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.374.642,53	2.133.632,18	2.217.951,78	1.728.439,47 (1.304.995,58)	1.812.721,88
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.529.523,97		910.216,62	
2. Bausparguthaben	519.150,97	2.048.674,94	405.694,11	1.315.910,73
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.022,20		5.418,29	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>146.267.529,66</b>		<b>132.791.591,68</b>	

## Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	307.350,00		274.950,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	11.203.650,00		10.453.800,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>64.500,00</u>	11.575.500,00	<u>42.300,00</u>	10.771.050,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00	9.798.365,08		9.298.365,08 (1.050.000,00)	
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 65.394,50 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.000.000,00	<u>18.304.836,39</u>	28.103.201,47	<u>16.239.441,89</u> (37.530,45) (2.700.000,00)	25.537.806,97
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	2.980.332,75		4.208.754,50	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.500.000,00</u>	480.332,75	<u>3.750.000,00</u>	458.754,50
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>40.159.034,22</b>		<b>36.767.611,47</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	891.315,00		831.655,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>181.245,40</u>	1.072.560,40	<u>257.873,23</u>	1.089.528,23
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.811.044,49		75.634.058,60	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.077.573,39		15.025.639,38	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.178.079,09		3.912.440,71	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.421,97		32.203,28	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	810.344,52		251.259,21	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 17.426,53 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.586,08	<u>87.621,36</u>	105.003.084,82	<u>43.493,79</u> (17.061,66) (4.886,84)	94.899.094,97
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		32.850,22		35.357,01
<b>Bilanzsumme</b>	<b>146.267.529,66</b>		<b>132.791.591,68</b>	

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.245.573,64		17.296.284,30	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	48.324,23		64.562,32	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	119.246,21		83.486,09	
4. Sonstige betriebliche Erträge	764.655,47		937.913,54	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.316.161,25		6.496.119,11	
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.861.638,30</b>		<b>11.886.127,14</b>	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.082.396,40		1.042.778,55	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 33.018,20	<u>237.085,27</u>	1.319.481,67	<u>225.124,81</u>	1.267.903,36 (34.337,63)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.649.452,07		2.548.613,39	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	640.281,47		505.681,19	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	500,00		500,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.517,50		48.935,09	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 95.886,00	2.824.478,35		2.948.460,57	(57.678,00)
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.491.962,24</b>		<b>4.664.903,72</b>	
13. Sonstige Steuern	511.629,49		456.149,22	
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>2.980.332,75</b>		<b>4.208.754,50</b>	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.500.000,00		3.750.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>480.332,75</b>		<b>458.754,50</b>	

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 (FormblattVO) 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 119.246,21 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2015 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.

Gemeinsam war mit der Hamburger Lebenshilfe-Werk gGmbH und der Hamburger Blindenstiftung für das „Inklusionsprojekt Jenfelder Au“ eine Arbeitsgemeinschaft Wilsonstraße gegründet worden. Sie bündelte in der Projektentwicklungs- und Planungsphase die Interessen der 3 Partner. Für Planungsleistungen haben wir in 2015 der Arbeitsgemeinschaft Einlagen von 140.000,00 EUR zukommen lassen. Die Arbeitsgemeinschaft wurde nach bezugsfertiger Herstellung des Bauvorhabens aufgelöst und die geleisteten Einlagen den Herstellungskosten des Gebäudes zugeführt.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 4,07 % zum 31.12.2015 zugrunde gelegt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

## C. Erläuterungen zur Bilanz

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (in EUR)	Zugänge des Geschäftsjahres (in EUR)	Abgänge des Geschäftsjahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2015 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2015 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.876,67	1.003,17	0,00	0,00	33.998,33	5.881,51	4.528,17
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.266.909,85	34.127,96	0,00	12.880.349,66	41.274.430,05	121.906.957,42	2.489.312,49
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.855.717,90	1.095.987,83	0,00	18.164,78	737.145,89	3.232.724,62	72.553,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.587.834,68	0,00	0,00	-2.587.834,68	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	179.967,13	0,00	0,00	0,00	94.228,18	85.738,95	2.399,00
Maschinen	107.359,71	0,00	0,00	0,00	102.786,18	4.573,53	4.726,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	565.678,73	131.473,44	46.673,36	0,00	447.138,77	203.340,04	75.932,44
Anlagen im Bau	8.471.303,06	13.347.482,94	0,00	-9.094.153,50	0,00	12.724.632,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	878.772,09	200.990,75	0,00	-852.303,36	0,00	227.459,48	0,00
Geleistete Anzahlungen	9.018,90	204,00	0,00	-9.222,90	0,00	0,00	0,00
	<b>165.922.562,05</b>	<b>14.810.266,92</b>	<b>46.673,36</b>	<b>355.000,00</b>	<b>42.655.729,07</b>	<b>138.385.426,54</b>	<b>2.644.923,90</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	215.000,00	140.000,00	0,00	-355.000,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00
	<b>225.000,00</b>	<b>140.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-355.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>166.186.438,72</b>	<b>14.951.270,09</b>	<b>46.673,36</b>	<b>0,00</b>	<b>42.689.727,40</b>	<b>138.401.308,05</b>	<b>2.649.452,07</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 1.374.642,53 EUR, davon resultieren 1.216.322,63 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und

Förderbank (IFB) und 158.319,90 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben 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 gegenüber Kreditinstituten	81.811.044,49	8.228.286,97	21.876.746,27	51.706.011,25	77.811.044,49	GPR
	75.634.058,60	12.751.618,34	16.812.582,57	46.069.857,69	68.634.058,60	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.077.573,39	4.844.225,26	7.605.829,51	5.627.518,62	18.060.288,29	GPR
	15.025.639,38	476.865,11	10.719.202,76	3.829.571,51	15.002.592,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.178.079,09	4.178.079,09	-	-	-	
	3.912.440,71	3.912.440,71	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.421,97	38.421,97	-	-	-	
	32.203,28	32.203,28	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	810.344,52	810.344,52	-	-	-	
	251.259,21	251.259,21	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	87.621,36	83.335,06	4.286,30	-	-	
	43.493,79	34.921,20	8.572,59	-	-	
<b>Gesamt</b>	<b>105.003.084,82</b>	<b>18.182.692,87</b>	<b>29.486.862,08</b>	<b>57.333.529,87</b>	<b>95.871.332,78</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>94.899.094,97</b>	<b>17.459.307,85</b>	<b>27.540.357,92</b>	<b>49.899.429,20</b>	<b>83.636.651,18</b>	<b>GPR</b>

2015 2014 GPR = Grundpfandrecht

Die Verbindlichkeiten bis zu einem Jahr werden planmäßig getilgt oder sind bereits refinanziert.

#### D. Erläuterungen zur

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

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 59.246,50 EUR aus der Aufzinsung von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen befinden sich Zuschüsse in Höhe von 315.928,80 EUR, die Modernisierungsmaßnahmen aus den Vorjahren betreffen.

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

### E. Sonstige Angaben

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 31.12.2015 insgesamt rund 12.200 TEUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

1. Beteiligungen: Die Genossenschaft war bis zum 22.12.2015 an der Arbeitsgemeinschaft Wilsonstraße mit 47,88 % (Vorjahr 44 %) beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz war in Hamburg. Der Kapitalanteil betrug unterjährig 355.000,00 EUR. Das Eigenkapital der Arbeitsgemeinschaft betrug unterjährig 718.935,35 EUR. Mit Beendigung der Maßnahme löste sich die Beteiligung auf.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6 (6,42)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	3 (3)	0 (0)
Hausverwalter	5 (5)	0 (1)
Hauswarthelfer	1,46 (0)	0 (0)
<b>Insgesamt</b>	<b>15,46 (14,42)</b>	<b>2 (3)</b>

(Vorjahreswerte in Klammern)

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	3.368
Zugang	225
Abgang	138
<b>Ende 2015</b>	<b>3.455</b>

\* einschl. ausgeschiedene Mitglieder in früheren Jahren

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2015 11.203.650,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 749.850,00 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 2018
Birte Gorke	gewählt bis Juni 2018
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2016
Verena Piehler	gewählt bis Juni 2017
Nicolas Rinkel	gewählt bis Juni 2016

Hamburg, den 04.03.2016  
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze



Holger Fehrmann

# Bericht des Aufsichtsrates

Seite

Vorschlag zur Gewinnverteilung

35



Unser Aufsichtsrat v.l.n.r.:  
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender), Bernd Gooßen,  
Birte Gorke, Hans-Jürgen Andresen, Verena Piehler  
(stellvertretende Vorsitzende) und Nicolas Rinkel.

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2015

Im vergangenen Jahr hat der Vorstand uns 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.

Durch die mehrfach im Jahr stattfindende Aktualisierung des Risikomanagements und deren Besprechung werden wir stets über die aktuelle Wirtschaftsplanung, Finanzplanung und alle wichtigen Entscheidungen des Unternehmens auf dem Laufenden gehalten.

Das Risikomanagement umfasst sämtliche Maßnahmen und Parameter zur systematischen Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Kontrolle von Risiken.

Auch das Geschäftsjahr 2015 war durch umfangreiche Modernisierungs- und Neubauvorhaben gekennzeichnet. So wurde zum Beispiel unsere 1904 erbaute älteste Wohnanlage „Pinneberger Weg / Hoherade“ mit hohem Aufwand modernisiert.

Da diese umfangreichen Arbeiten im bewohnten Zustand der Gebäude durchgeführt wurden, mussten unsere Mitglieder eine Zeitlang mit diesen Unannehmlichkeiten leben. Wir bedanken uns bei den Bewohnern für die Geduld, mit der diese Arbeiten ertragen wurden.

Die großen Neubauprojekte „Landwehrhöfe“ in Borgfelde und „Wöschenhof“ in Tonndorf haben wir eng begleitet und uns im Rahmen einer Exkursion vom Baufortschritt überzeugt. Der „Wöschenhof“ mit 150 Wohnungen ist ein Partnerprojekt mit der

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft und das derzeit größte Neubauvorhaben im sozialen Wohnungsbau in Hamburg.

Leider mussten auch im Jahr 2015 wieder für das Projekt „Gojenbergsweg“ in Bergedorf Rechtsstreitigkeiten geführt werden. Der Vorstand hat uns stets über alle Prozesse ausführlich informiert. Wegen der großen Bedeutung der Prozesse hat der Prüfungsausschuss sich schwerpunktmäßig damit beschäftigt. Bei fast allen Prozessen war ein Vertreter von uns im Gerichtssaal als Beobachter vor Ort.

In allen abgeschlossenen Verfahren konnten wir unsere berechtigten Ansprüche durchsetzen.

Da unser Vorstand die Prozesse sehr gut vorbereitet hat, erwarten wir auch bei den noch nicht abgeschlossenen Verfahren positive Abschlüsse.

Der Schwerpunkt des Bauausschusses lag bei der Prüfung der Abwicklung des Bauvorhabens Hohe Rade/Pinneberger Weg. Bei diesem Projekt wurden 70 Wohnungen modernisiert. Neben den allgemein üblichen Verträgen eines Vorhabens dieser Größenordnung wurden hier über dreihundert Kleinaufträge erteilt. Der Bauausschuss hat sich davon überzeugt, dass die Arbeiten gut organisiert und alle Arbeitsschritte schlüssig nachvollziehbar waren.

In seiner Sitzung am 18.5.2015 hat der AR der Ernennung von Herrn Jan-Bernd Köller zum Prokuristen zugestimmt.

Für das Jahr 2015 hat uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als unser Prüfungsverband wieder die vollständige Erfüllung unserer Pflichten at-

testiert. Wir haben unsere Kontrollpflichten umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen wurden wir eingebunden. Der Jahresabschluss 2015 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 2015 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2015 wurde gem. § 53 Genossenschafts-Gesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2015 und Februar 2016 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 Prüfung sind im Rahmen dieses Geschäftsberichts wiedergegeben.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 29.03.2016

Der Aufsichtsrat:

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

Hans-Jürgen Andresen      Bernd Gooßen

Birte Gorke      Nicolas Rinkel

## Gesetzliche Prüfung 2015

In der Zeit vom 02.02. bis 04.03.2016 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 statt.

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 einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. 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 04.03.2016

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –  
Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst

gez. Diegelmann  
Wirtschaftsprüferin



Im Geschäftsjahr 2015 haben wir einen Jahresüberschuss von **2.980.332,75 EUR** erzielt.

Davon werden den gesetzlichen Rücklagen zugeführt. **500.000,00 EUR**

Einstellung in andere Rücklagen **2.000.000,00 EUR**

Verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von **480.332,75 EUR**

### Wir empfehlen folgende Verteilung:

Zahlung einer 4%igen Dividende auf 10.426.200,00 EUR  
Einlagen **417.048,00 EUR**

sowie Zuweisung in Andere Ergebnissrücklagen in Höhe von **63.284,75 EUR**

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



Die „Gojenbergsvillen“ in Bergedorf, dahinter die Gebäude des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Bergedorf. Rechts im Bild der alte Baumbestand des ehemaligen Patientengartens – heute denkmalgeschützt.

# Miteinander leben und wohnen



**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

**Konzept und Gestaltung:**  
kahlköpfe | Agentur mit Wachstumsaussicht GbR

