

1902



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

# Geschäftsbericht 2016



In der neuen Geschäftsstelle Landwehr 58  
nur 100 Meter vom S-Bahnhof Landwehr entfernt  
sind Sie herzlich willkommen.



	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	7
Lagebericht	10
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	10
Vermögenslage	13
Finanzlage	14
Kapitalflussrechnung	14
Ertragslage	14
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	15
Aktueller Wohnungsbestand	18
Bilanz	22
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	24
Anhang	25
Ergebnisverwendung	29
Bericht des Aufsichtsrates	32

Sollten Sie doch einmal ein paar Minuten warten müssen, nehmen Sie gerne Platz auf unserem roten Sofa. Oder Sie nutzen das Internet-Terminal. Zerstreuung bietet Ihnen das Programm von noa4 auf dem Bildschirm im Wartebereich.



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  
Landwehr 58, 22087 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 2021

Verena Piehler

gewählt bis Juni 2017

Nicolas Rinkel

gewählt bis Juni 2021

## **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 31.12.2016	Beträge in EUR 31.12.2015
Mitgliederzahl	3.622	3.455
Bewirtschaftete Wohnungen	2.678	2.556
Gewerbliche Einheiten	25	22
Gästewohnungen	7	6
Pkw-/Motorradstellplätze	1.014	934
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>11.688.900,00</b>	<b>11.203.650,00</b>
Anlagevermögen	148.251.071,91	138.401.308,05
Umlaufvermögen	8.420.430,28	7.866.221,61
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>156.671.502,19</b>	<b>146.267.529,66</b>
Eigenkapital	43.882.365,74	40.159.034,22
Rückstellungen	1.088.313,06	1.072.560,40
Verbindlichkeiten	111.671.933,72	105.003.084,82
Rechnungsabgrenzungskosten	28.889,67	32.850,22
<b>Gesamtkapital</b>	<b>156.671.502,19</b>	<b>146.267.529,66</b>



Die Vorstände Claus-Dietrich Scholze (links) und Holger Fehrmann werfen einen Blick in die Bewerbung zum Kauf des städtischen Grundstücks am Bramfelder Dorfgraben.

# Vorwort

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

häufige Medienberichte über die vielen Krisen dieser Welt und ein historisch niedriges Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt veranlassen viele Menschen dazu, in „Betongold“ zu investieren, also Immobilien zu kaufen.

Das hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich erhöht. Die Folge sind steigende Preise. So haben sich in Hamburg die Preise für Eigentumswohnungen 2016 um über 24 % erhöht. Folglich wird munter weiterer Wohnraum gebaut. Das führt zu verstärkter Nachfrage bei den Bauunternehmen – und lässt die Baupreise steigen. Zudem werden uns immer höhere Energie-spar-Auflagen verordnet. Das führt zu Mehrkosten.

Im Ergebnis dieser Kostensteigerungen klettern zwangsläufig die Mieten weiter nach oben. Das ist der Politik in Bund und Ländern aufgefallen. Sie versucht nun, gegenzusteuern.

In Hamburg möchte der Senat Wohnungen gebaut wissen, die in den ersten 5 Jahren für 8,00 EUR nettokalt vermietet werden. Diese sehr günstige Miete soll ohne jede öffentliche Förderung erreicht werden. Dafür hat die Stadt zwei ihrer Grundstücke ausgeschrieben: einmal in Neugraben-Fischbek, einmal in Bramfeld.

Um das Grundstück in Bramfeld haben wir uns erworben. Gemeinsam mit der Grundstücksverwaltung Karl Danger wollen wir dort bis zum Jahr 2019 insgesamt 146 Wohnungen bauen. Im Vorfeld der Bewerbung haben unser Partner und wir lange recherchiert, mit Bauunternehmen und Planern gesprochen, kalkuliert und Risiken abgewogen. Dann waren wir sicher: Es ist zu schaffen. Mit viel Mühe – und noch viel mehr Fantasie und Kreativität. Da muss über neue Verfahren, neue Baustoffe, Systembau und Vieles mehr nachgedacht werden. Einfach so weitermachen wie bisher funktioniert nicht. Wir müssen neue Wege beschreiten. Die haben wir in unserer Bewerbung beschrieben. Und Ende letzten Jahres den Zuschlag erhalten!

Was bedeutet das für Sie, unsere Mitglieder?

Wenn alles so klappt, wie wir es uns vorstellen, entstehen 96 neue Genossenschaftswohnungen in gewohntem gutem Standard und gleicher Qualität wie in den letzten Jahren. Für eine Anfangsmiete von 8,00 EUR je Quadratmeter. Die jeder von uns zu diesem Preis anmieten kann – ohne Rücksicht auf die Höhe von Einkommen und Vermögenssituation. Ohne Wohnberechtigungsschein. Da sie nicht öffentlich gefördert werden, gibt es keinerlei Belegungsbindungen. Endlich können wir dann allen Mitgliedern mietgünstigen Wohnraum anbieten.

Bei Redaktionsschluss dieses Geschäftsberichts stehen wir noch in intensiven Abstimmungen und Verhandlungen mit Behörden und Ämtern. Wir werden Ihnen weiter berichten. Auf unserer Internetseite und in unserer Mitgliederzeitung „bei uns“. Wenn Sie dieses Vorhaben interessiert, bleiben Sie dran. Wir tun es auch. Für Sie.

Ihr



Claus-Dietrich Scholze  
– Vorstand –

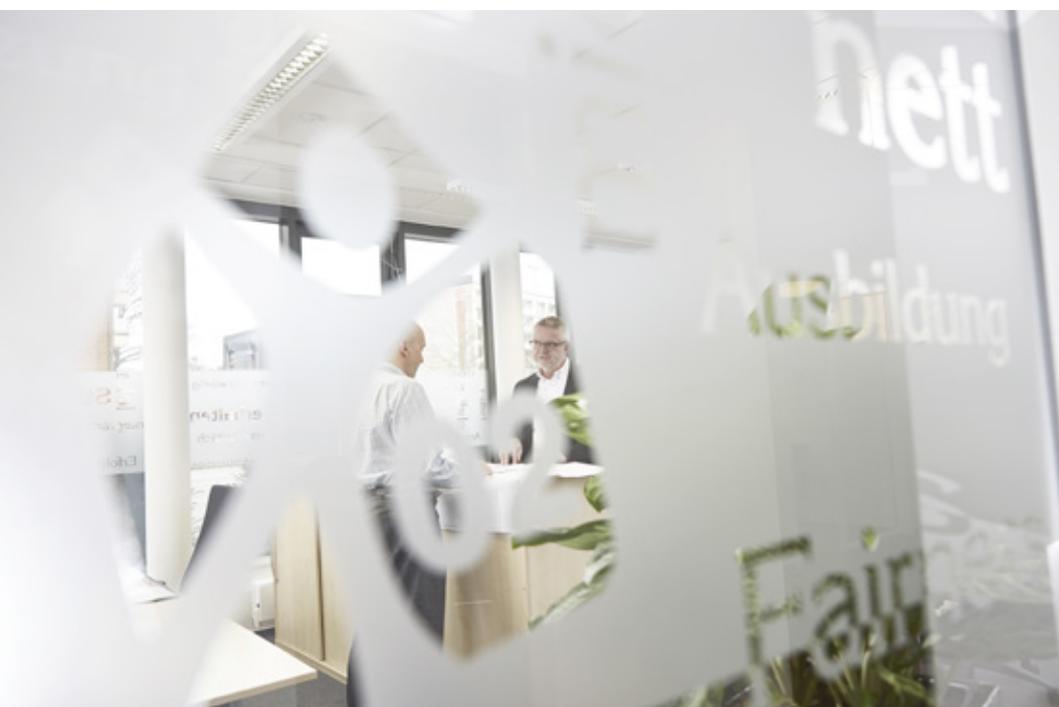
Ihr

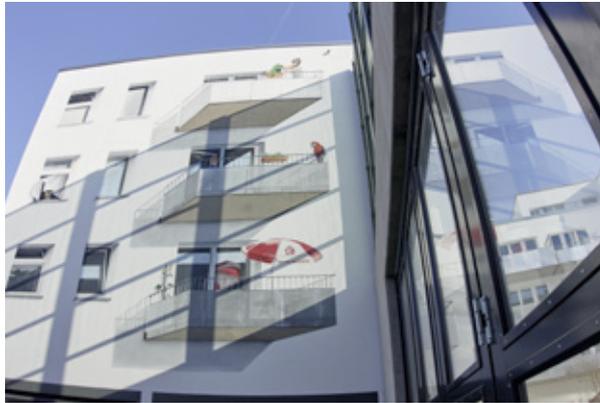


Holger Fehrmann  
– Vorstand –

## Landwehr 58

Das 02-Team hat in der neuen Geschäftsstelle Landwehr 58 mit kurzen Wegen auf einer Ebene, Transparenz und viel Licht seinen Platz gefunden. Jetzt sind auch Hausmeister und Betriebshandwerker unter einem Dach mit eingebunden.





In der Wohnanlage Landwehr/Hinrichsenstraße haben in 62 Wohnungen viele Mitglieder ein zentrales, aber ruhiges neues Zuhause gefunden. Haushohe Lärmschutzwände sorgen dafür, dass ein ruhiger Innenhof zwischen Neu- und Bestandsbau entstanden ist. Und eine weitere Gästewohnung wartet auch hier auf die Gäste unserer Mitglieder.



# Lagebericht unserer Genossenschaft

## Das Jahr 2016

### 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. 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 2016 verfügte unsere Genossenschaft über 2.678 Wohnungen. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt rund 163.000 m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage nach unseren Bestands-, aber auch nach den Neubauwohnungen ist ungebrochen. Die Nutzungsgebühren orientieren sich überwiegend an der ortsüblichen Vergleichsmiete und finden breite Akzeptanz. Vereinzelt wurden die Nutzungsgebühren 2016 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 als uneingeschränkt positiv ein.

Die Investitionen insbesondere für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2016 auf rund 15.092 TEUR, Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung auf rund 4.109 TEUR und blieben damit etwa auf Vorjahresniveau.

Zum 1. Juli 2016 sind alle 60 Neubauwohnungen im Wöschenhof auf dem ehemaligen Grundstück des Studio Hamburg in Tonndorf termingerecht an die

Mitglieder übergeben worden. Die Nachfrage nach den Wohnungen und den Stellplätzen in dem direkt benachbarten Parkhaus war rege. An dem Parkhaus haben wir Teileigentum erworben.

Mitte November letzten Jahres sind unsere Mitglieder ebenfalls termingerecht in die 62 Wohnungen in den Obergeschossen unseres Neubaus Landwehr 52–56/Hinrichsenstraße 44 direkt am Landwehrrahnhof eingezogen. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss haben ein Zahnarzt, das Rauhe Haus und die Hamburger Volksbank angemietet. Außerdem haben wir dort unsere neue Geschäftsstelle Landwehr 58/Ecke Bürgerweide eingerichtet und zeitgleich mit den Wohnungsmietern bezogen. Eine zusätzliche Gästewohnung bieten wir unseren Mitgliedern in dieser Wohnanlage an. Das alte Verwaltungsgebäude Angerstraße 3 wurde bereits Ende 2015 verkauft. Unsere Genossenschaft war dort zuletzt nur noch Mieter.

Die energetische Modernisierung des Hauses Rückertstraße 42 in Eilbek mit 11 Wohnungen ist 2016 abgeschlossen worden.

Der Neubau eines kleineren Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen und rund 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Tiefgarage in einem großen Innenhof in der Telemannstraße in Eimsbüttel ist zum Februar 2017 fertiggestellt worden. Parallel wurde die energetische Modernisierung des Bestandsgebäudes Telemannstraße 9–11 auf dem Grundstück mit 20 Wohnungen abgeschlossen.

Auf einem rund 2.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück Wald-dörferstraße 41/Ecke Wandsbeker Allee, das wir bereits 2015 von privat erwerben konnten, dürfen wir 31 öffentlich geförderte Wohnungen in zwei Gebäu-

den errichten. Sie entstehen in „zweiter Reihe“, abgewandt vom Straßenverkehr auf den beiden Hauptverkehrsstraßen. Dem positiven Bauvorbescheid gingen umfangreiche Abstimmungen mit allen 14 Nachbareigentümern voraus. Mit dem Bau wollen wir noch im Sommer dieses Jahres beginnen.

Gemeinsam mit der Karl Danger Grundstücksgesellschaft haben wir uns bei der Stadt Hamburg um den Kauf eines rund 14.600m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Bramfeld zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße beworben. Ende 2016 sind wir als Sieger aus dem Bewerbungsverfahren hervorgegangen. Auf dem Grundstück können rund 145 Wohnungen in neun Gebäuden entstehen. Davon würden wir rund 85 Wohnungen bauen, unser Partner 60. Auf dem Grundstück müssen vor Baubeginn der Bramfelder Dorfgraben verlegt und eine Erschließungsstraße gebaut werden. Wir stehen aktuell in der Vorplanungsphase. Mit dem Hochbau kann nach heutigem Kenntnisstand frühestens im Frühjahr 2018 begonnen werden.

Zu einer wesentlichen Voraussetzung für den Verkauf des Grundstücks hat die Stadt Hamburg eine Bindung an eine Eingangsmiete von 8,00 EUR nettokalt gemacht – ohne jede öffentliche Förderung. Damit werden diese Wohnungen allen unseren Mitgliedern ohne Berücksichtigung von Einkommengrenzen zugänglich.

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

- 31 Wohnungen teilweise mit Vollwärmeschutz versehen,
- 58 Wohnungen mit neuer Warmwasserversorgung ausgestattet,
- 37 Wohnungen mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet,
- 55 Bäder und Küchen modernisiert,
- 43 Wohnungen an neue Hochsiele als Ersatz für abgängige Grundsiele angeschlossen,
- 20 Wohnungen durch hydraulischen Abgleich und Nachisolierung von Warmwasserleitungen die Energieeffizienz erhöht und
- 5 Aufzugsanlagen durch neue ersetzt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 6,89 EUR/m<sup>2</sup> hat sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich verändert. Dieses Ergebnis ist darauf zurückzuführen, dass wenige moderate Mietanhebungen ausgeglichen wurden durch die Eingangsmieten von 6,10 EUR/m<sup>2</sup> in der Mitte 2016 erstvermieteten Wohnanlage Wöschenhof in Tonndorf.

Die Zahl der Wohnungswechsel hat mit 8,1 % im Vergleich zum Vorjahr (7,6 %) leicht zugenommen. Ein wesentlicher Grund dafür sind die internen Mieterwechsel, ausgelöst durch die fertiggestellten Neubauvorhaben. Bestandsmieter sind im Vergleich zu den Vorjahren verstärkt in Neubauwohnungen umgezogen. Die Nachvermietung der frei werdenden Bestandswohnungen hat die Quote der Wohnungswechsel steigen lassen.

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

	<b>Plan 2016 TEUR</b>	<b>Ist 2016 TEUR</b>	<b>Ist 2015 TEUR</b>
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	13.828	14.068	13.234
Instandhaltungsaufwendungen	4.100	4.109	4.318
Zinsaufwendungen	2.750	2.800	2.824
Jahresüberschuss	3.500	3.713	2.980
Investitionen	15.800	15.092	15.323
Eigenkapital	43.900	43.882	40.159

\*ohne Aufwendungszuschüsse

\*ohne Aufwendungszuschüsse

Die Planzahlen für 2016 konnten weitgehend erreicht werden. Der leicht erhöhte Anstieg der Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren spiegelt sich im Anstieg des Jahresüberschusses. Bei den Investitionen konnte der Planansatz deutlich unterschritten werden. Grund dafür sind günstigere Vertragsabschlüsse als erwartet und der zeitliche Verzug in der witterungsbedingt verzögerten Rechnungsstellung von Auftragnehmern.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2016 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

# Das Jahr 2016

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2016 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	148.251.071,91	94,6	138.401.308,05	94,6	9.849.763,86
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	8.420.430,28	5,4	7.866.221,61	5,4	554.208,67
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>156.671.502,19</b>	<b>100,0</b>	<b>146.267.529,66</b>	<b>100,0</b>	<b>10.403.972,53</b>
Eigenkapital	43.882.365,74	28,0	40.159.034,22	27,5	3.723.331,52
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	106.752.322,69	68,1	100.650.000,82	68,8	6.102.321,87
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	6.036.813,76	3,9	5.458.494,62	3,7	578.319,14
<b>Gesamtkapital</b>	<b>156.671.502,19</b>	<b>100,0</b>	<b>146.267.529,66</b>	<b>100,0</b>	<b>10.403.972,53</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 10.404 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 3.723 TEUR gestiegen von rund 40.159 TEUR auf rund 43.882 TEUR. Dabei liegt die Eigenkapitalquote bei 28,0 %. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

#### Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals

in EUR

Jahresüberschuss 2016	3.712.729,52
Dividende 2015	-417.048,00
Veränderung Geschäftsguthaben	427.650,00
	<b>3.723.331,52</b>

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind insbesondere durch die Inanspruchnahme von Darlehensmitteln um rund 6.102 TEUR angestiegen. Demgegenüber standen die planmäßigen Tilgungen sowie Darlehenstilgungen aus Eigenmitteln.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die mittelfristige Vorausschau fällt vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungsaussichten der Metropolregion Hamburg wiederum 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 2016 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 2016 eine Höhe von rund 2.800.000 EUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 24.516 EUR.

## Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich um rund 730 TEUR erhöht. Zurückzuführen ist dies zum einen auf erhöhte Mieterträge unter Einbeziehung von Mietzuschüssen. Dem stehen nicht vollumfänglich höhere Abschreibungen, Verwaltungs-, Kapital- und Instandhaltungskosten gegenüber, sodass sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um rund 288 TEUR verbesserte. Geringere Aufzinsungen von Rückstellungen beziehungsweise geringere Abzinsungen von Forderungen (zusammen rund 95 TEUR) sowie höhere aperiodische Erträge aus Anlagenverkauf und Teilschulderlassen (zusammen rund 311 TEUR) tragen weiterhin zur Ergebnisverbesserung bei.

## Kapitalflussrechnung 2016

### 1. Laufende Geschäftstätigkeit

Jahresüberschuss
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) Pensionsrückstellungen
Zinsen Baukostenzuschüsse
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens
Erträge aus Teilschulderlass u. Ä.
Korrektur Abgänge Anlagevermögen (kurzfristig)

### Cashflow nach DVFA/SG

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

### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

### 2. Investitionsbereich

Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens
Erhaltene Anzahlungen aus Verkauf von Grundstücken
Veränderung Bausparguthaben
Veränderung Rückdeckungsversicherungen
Erhaltene Zinsen
Erhaltene Dividenden

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

### 3. Finanzierungsbereich

Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen
Umschuldungen und Rückzahlung
Planmäßige Tilgungen
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen
Veränderung Geschäftsguthaben
Auszahlung von Dividende
Gezahlte Zinsen

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

### Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes

### 4. Finanzmittelfonds

Finanzmittelbestand am 01.01.

### Finanzmittelbestand am 31.12.2016

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte zur Deckung der planmäßigen Tilgung und Verzinsung der Darlehen sowie der Dividendenzahlung aus. Unter Berücksichtigung der weiteren Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss von 265,1 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 1.794,6 TEUR erhöhte.

Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
3.712,7	2.980,3
2.834,0	2.649,5
-17,1	59,7
15,1	4,2
-123,8	-6,5
-214,4	0,0
28,8	0,0
<b>6.235,3</b>	<b>5.687,2</b>
32,9	-76,7
-497,4	-244,1
821,8	-101,1
2.792,0	2.661,9
-0,5	-0,5
<b>9.384,1</b>	<b>7.926,7</b>
-2,2	0,0
2.019,2	0,0
-15.585,4	-15.182,8
-0,1	-140,0
0,0	13,1
0,0	300,0
-114,0	-113,5
-36,8	-20,3
2,9	3,2
0,5	0,5
<b>-13.715,9</b>	<b>-15.139,8</b>
21.358,1	24.996,4
-10.639,7	-12.117,5
-4.384,5	-3.621,8
1.047,2	829,3
427,7	804,5
-417,0	-393,4
-2.794,9	-2.665,1
<b>4.596,9</b>	<b>7.832,4</b>
<b>265,1</b>	<b>619,3</b>
1.529,5	910,2
<b>1.794,6</b>	<b>1.529,5</b>

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Grundlage für diesen Berichtsteil ist das interne Risikomanagementsystem. Bestandsgefährdende Risiken haben wir nicht identifiziert.

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 ungebrochen hoch. 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 22.000 EUR (fast ausschließlich gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 56.000 EUR im Jahr 2015.

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

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 2016 erneut die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2017 erneut ein positives Attest der Deutschen Bundesbank.

Die Finanzierung der aktuellen Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist ebenso wie die der In-

standhaltungs- 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), in den Landwehrhöfen (Borgfelde) und insbesondere in der Telemannstraße (Eimsbüttel) 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 2016 um rund 4,4 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 11.200 TEUR auf rund 11.690 TEUR). Diese Erhöhung ist allein auf die Einzahlung zusätzlicher Pflichtanteile zurückzuführen.

Um insbesondere die Dividendenlast für die Genossenschaft zu begrenzen, werden freiwillige Anteile der Mitglieder über die notwendigen Pflichtanteile hinaus auch weiterhin 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 mit einem moderaten, wirtschaftlich verkraftbaren Zinsanstieg am Kapitalmarkt. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2017 mit leicht ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 14.786 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.577 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die noch nicht refinanzierten Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben

wir mit rund 4.100 TEUR geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.575 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2017 sehen wir aufgrund leicht erhöhter Erlöse bei ähnlichen Aufwendungen wie im Vorjahr bei rund 3.700 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2016 rund 47.318 TEUR.

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

Hamburg, den 03.03.2017

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze



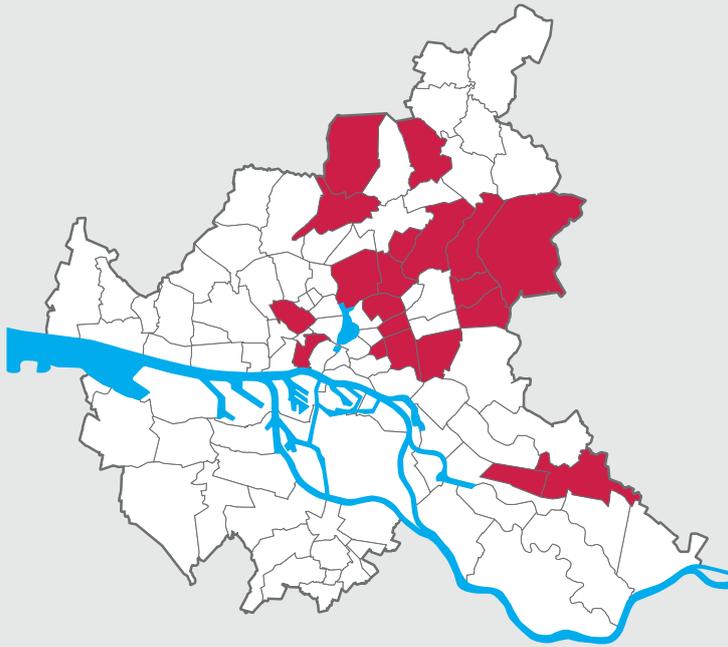
Holger Fehrmann



Jetzt ist die Wohnanlage in der Telemannstraße in Eimsbüttel komplett. Lange Jahre wurde der Innenhof nur als Parkplatz genutzt. Und ein Bunker stand im Weg. Nun sind 15 Neubauwohnungen mit gutem Abstand zu den umgebenden Häusern entstanden. Darunter liegt eine Tiefgarage.

# 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, 56 a, 58, 58a, 60	36		14	1	15
			34	Telemannstraße 9-11	20				
			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		29: Kfz 7: Mot.		
			43	Maienweg 235-247	56				45
	1		44	Alter Zollweg 117-123	24				
34: Kfz 5: Mot.			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	Justus-Brinckmann-Str. 1 a-e	39			2	
			59	Walddörferstraße 41					48
		13	60	Wilsonstraße 61-63	30				24
			61	Wöschenhof 6, 6a, 8, 8a	60		43		
		8	62	Landwehr 52-58, Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5
		12							



Auf einem über 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Wöschenhof in Tonndorf sind in Partnerschaft mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft 150 neue Wohnungen entstanden. 60 davon haben wir gebaut. Direkt an der Rahlau und dem angrenzenden Wanderweg haben die Wohnungen einen guten Freizeitwert. Ausreichend Stellplätze sind in einem direkt angrenzenden Parkhaus verfügbar.

**Bilanz**

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

**Anhang**

# Bilanz zum 31. Dezember 2016

## Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	3.529,51		5.881,51	
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.768.853,66		121.906.957,42	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.059.369,64		3.232.724,62	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	83.338,95		85.738,95	
4. Technische Anlagen und Maschinen	46.396,53		4.573,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.540,53		203.340,04	
6. Anlagen im Bau	2.549.861,38		12.724.632,50	
7. Bauvorbereitungskosten	<u>372.129,71</u>	148.237.490,40	<u>227.459,48</u>	138.385.426,54
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen	<u>10.052,00</u>	10.052,00	<u>10.000,00</u>	10.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>148.251.071,91</b>		<b>138.401.308,05</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	3.813.661,93		3.561.863,36	
2. Andere Vorräte	<u>23.286,44</u>	3.836.948,37	<u>27.709,33</u>	3.589.572,69
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	98.431,11		84.319,60	
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 1.202.385,89	<u>2.032.034,82</u>	2.130.465,93	2.133.632,18	2.217.951,78 (1.374.642,53)
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.794.562,25		1.529.523,97	
2. Bausparguthaben	<u>633.175,10</u>	2.427.737,35	<u>519.150,97</u>	2.048.674,94
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>25.278,63</b>		<b>10.022,20</b>	
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.671.502,19</b>		<b>146.267.529,66</b>	

## Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.100,00		307.350,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	11.688.900,00		11.203.650,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>96.150,00</u>	12.003.150,00	<u>64.500,00</u>	11.575.500,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00	10.298.365,08		9.798.365,08 (500.000,00)	
2. Andere Ergebnisrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 63.284,75 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.700.000,00	<u>21.068.121,14</u>	31.366.486,22	18.304.836,39 (65.394,50) (2.000.000,00)	28.103.201,47
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	3.712.729,52		2.980.332,75	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>3.200.000,00</u>	512.729,52	<u>2.500.000,00</u>	480.332,75
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>43.882.365,74</b>		<b>40.159.034,22</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	874.180,40		891.315,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>214.132,66</u>	1.088.313,06	<u>181.245,40</u>	1.072.560,40
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	92.721.998,95		81.811.044,49	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.252.048,13		18.077.573,39	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.950.543,32		4.178.079,09	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.403,32		38.421,97	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.607.034,88		810.344,52	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 20.757,81 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.926,62	<u>84.905,12</u>	111.671.933,72	<u>87.621,36</u> (17.426,53) (5.586,08)	105.003.084,82
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		28.889,67		32.850,22
<b>Bilanzsumme</b>	<b>156.671.502,19</b>		<b>146.267.529,66</b>	

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.067.958,56		17.245.573,64	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	251.798,57		48.324,23	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	152.864,01		119.246,21	
4. Sonstige betriebliche Erträge	953.038,72		764.655,47	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.357.817,76		7.316.161,25	
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.067.842,10</b>		<b>10.861.638,30</b>	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.221.057,53		1.082.396,40	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 44.662,00	270.071,09		1.491.128,62	
			237.085,27	
			1.319.481,67	
			(33.018,20)	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.833.979,35		2.649.452,07	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	746.137,67		640.281,47	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	500,00		500,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	74.989,05		63.517,50	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 36.397,00	2.799.962,11		2.824.478,35	
			(95.886,00)	
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.272.123,40</b>		<b>3.491.962,24</b>	
13. Sonstige Steuern	559.393,88		511.629,49	
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>3.712.729,52</b>		<b>2.980.332,75</b>	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.200.000,00		2.500.000,00	
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>512.729,52</b>		<b>480.332,75</b>	

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen 10 Geschäftsjahre abgestellt.

Wir haben von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht, aktive latente Steuern nicht zu aktivieren.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Sie werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden für neuerstellte Wohngebäude erstmals 60 Jahre zugrunde gelegt. Ein Erbbaurechtsgrundstück wurde über die Lauf-

zeit des Erbbaurechts abgeschrieben. Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben. Bei den Geschäfts- und anderen Bauten wurden ein Parkhaus und eine Außenstellplatzanlage ausgewiesen, die grundsätzlich über 30 Jahre abgeschrieben werden. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen beträgt 20 und 5 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen 3 und 10 Jahre.

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

Bei den Bauvorhaben wurden eigene Verwaltungsleistungen und Grundsteuer während der Bauphase in Höhe von 152.864,01 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Forderungen sind mit dem Nominalwert angesetzt und es wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen 10 Geschäftsjahre abgestellt.

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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,06 % (im Vorjahr 4,07 %) zum 30.11.2016 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (4,06 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jah-

re (3,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 83,2 TEUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2016.

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.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.16) (in EUR)	Zugänge des Geschäftsjahres (in EUR)	Abgänge des Geschäftsjahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.16 (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2016 (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	39.879,84	2.162,31	0,00	0,00	42.042,15	33.998,33
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.181.387,47	213.486,19	318.653,47	24.572.170,16	187.648.390,35	41.274.430,05
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.969.870,51	0,00	2.855.717,90	0,00	1.114.152,61	737.145,89
Bauten auf fremden Grundstücken	179.967,13	0,00	0,00	0,00	179.967,13	94.228,18
Technische Anlagen und Maschinen	107.359,71	0,00	0,00	43.991,81	151.351,52	102.786,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	650.478,81	209.546,08	103.257,29	61.241,78	818.009,38	447.138,77
Anlagen im Bau	12.724.632,50	14.344.006,05	18.512,06	-24.500.265,11	2.549.861,38	0,00
Bauvorbereitungskosten	227.459,48	324.522,90	2.714,03	-177.138,64	372.129,71	0,00
	<b>181.041.155,61</b>	<b>15.091.561,22</b>	<b>3.298.854,75</b>	<b>0,00</b>	<b>192.833.862,08</b>	<b>42.655.729,07</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Andere Finanzanlagen	10.000,00	52,00	0,00	0,00	10.052,00	0,00
	<b>10.000,00</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.052,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>181.091.035,45</b>	<b>15.093.775,53</b>	<b>3.298.854,75</b>	<b>0,00</b>	<b>192.885.956,23</b>	<b>42.689.727,40</b>

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau in Höhe von rd. 14.344 TEUR betreffen zu einem großen Teil die Fertigstellung von Neubauten zum Jahresende.

Die Abgänge in Höhe von rd. 2.856 TEUR bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen den Verkauf unserer Geschäftsstelle in der Angerstraße.

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 1.202.385,89 EUR, davon resultieren 1.007.304,33 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 195.081,56 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 98.400,00 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

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

Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.16 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2016 (in EUR)
4.514,31	0,00	38.512,64	3.529,51
2.675.878,28	70.771,64	43.879.536,69	143.768.853,66
42.381,09	724.744,01	54.782,97	1.059.369,64
2.400,00	0,00	96.628,18	83.338,95
2.168,81	0,00	104.954,99	46.396,53
106.636,86	93.306,78	460.468,85	357.540,53
0,00	0,00	0,00	2.549.861,38
0,00	0,00	0,00	372.129,71
2.829.465,04	888.822,43	44.596.371,68	148.237.490,40
0,00	0,00	0,00	10.052,00
0,00	0,00	0,00	10.052,00
<b>2.833.979,35</b>	<b>888.822,43</b>	<b>44.634.884,32</b>	<b>148.251.071,91</b>

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	92.721.998,95	4.607.220,02	30.693.330,76	57.421.448,17	92.721.998,95	GPR
	81.811.044,49	8.228.286,97	21.876.746,27	51.706.011,25	77.811.044,49	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.252.048,13	1.656.993,54	9.201.395,71	2.393.658,88	13.242.379,73	GPR
	18.077.573,39	4.844.225,26	7.605.829,51	5.627.518,62	18.060.288,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.950.543,32	3.950.543,32	-	-	-	
	4.178.079,09	4.178.079,09	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.403,32	55.403,32	-	-	-	
	38.421,97	38.421,97	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.607.034,88	1.607.034,88	-	-	-	
	810.344,52	810.344,52	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	84.905,12	84.905,12	-	-	-	
	87.621,36	83.335,06	4.286,30	-	-	
<b>Gesamt</b>	<b>111.671.933,72</b>	<b>11.962.100,20</b>	<b>39.894.726,47</b>	<b>59.815.107,05</b>	<b>105.964.378,68</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</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>

■ 2016 □ 2015 GPR = Grundpfandrecht

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

#### D. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträgen sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB weiterhin vergleichbar.

Als Beträge von Bedeutung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen, Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse auf Darlehen in Höhe von 214.401,29 EUR und Gewinne aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens von 184.962,02 EUR zu nennen.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwen-

dungen resultiert zu einem großen Teil aus den Ab-risskosten eines Bunkers im Rahmen des Neubaus in der Telemannstraße von 73.230,55 EUR sowie den im Wesentlichen hieraus entstandenen Buchverlusten von 61.211,51 EUR.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 64.234,84 EUR aus der Aufzinsung von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich sowohl 27.687,55 EUR aus der Abzinsung von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank als auch 36.397,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

## E. Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt rund 1.446.000,00 EUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7 (6)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	3 (3,25)	0 (0)
Hausverwalter	5 (5)	0 (1)
Hauswarthelfer	1,75 (1,5)	0 (0)
<b>Insgesamt</b>	<b>16,75 (15,75)</b>	<b>2 (3)</b>

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurden 2 Auszubildende am 31.12.2016 beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt entwickelt:

Anfang 2016	3.455
Zugang	274
Abgang	107
<b>Ende 2016</b>	<b>3.622</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2016 11.688.900,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 485.250,00 EUR.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Holger Fehrmann  
Claus-Dietrich Scholze

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Jürgen Andresen  
Bernd Gooßen  
Birte Gorke  
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)  
Verena Piehler  
Nicolas Rinkel

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Ergebnisverwendung 2016	(in EUR)
Jahresüberschuss	3.712.729,52
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 41, Abs. 2 der Satzung (mind. 10 %)	500.000,00
Einstellung in andere Rücklagen (jeweils durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.02.2017)	2.700.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>512.729,52</b>
<b>Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:</b>	
4 % Dividende auf EUR 11.178.600,00	447.144,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	65.585,52
	<b>512.729,52</b>

Hamburg, den 03.03.2017

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze



Holger Fehrmann



Eine große Fensterfront gibt in der Gästewohnung Landwehr den Blick frei auf den Hafen mit Elbphilharmonie und Landungsbrücken. Bis zu drei Personen finden reichlich Platz in der hellen und großzügigen Wohnung mit voll ausgestatteter Küche und modernem Duschbad.



Zu Gast beim  
Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG



MEN MEN WILL

Herzlich willkommen!

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2016



Unser Aufsichtsrat macht sich im Wöschenhof vor der Übergabe der neuen Wohnungen an die Mitglieder ein eigenes Bild von der Umsetzung der Planung. (V.l.n.r.): Hans-Jürgen Andresen, Verena Piehler (stellvertretende Vorsitzende), Birte Gorke, Nicolas Rinkel, Karl-Werner Mohr (Vorsitzender) und Bernd Gooßen.

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.

Das Geschäftsjahr 2016 war durch umfangreiche Modernisierungs- und Neubauvorhaben gekennzeichnet.

Besonders hervorzuheben ist hierbei der Umzug der Geschäftsstelle von der Angerstraße zur Landwehr 58. Der 100 Jahre alte Bau in der Angerstraße entsprach nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Betreuung unserer Mitglieder. Verwinkelte Büros auf mehrere Stockwerke verteilt erschwerten den Workflow. Durch den Neubau konnte bereits in der Planungsphase der Arbeitsablauf mit den baulichen Maßnahmen abgestimmt und optimiert werden. Außerdem ist unsere Geschäftsstelle jetzt auch leichter für Menschen mit Behinderungen zu erreichen.

Die Neubauvorhaben im Wöschenhof und in der Telemannstraße haben wir begleitet.

Die Idee des mietgünstigen Bauens am Bramfelder Dorfgraben unterstützen wir. Dabei richtet der Prüfungsausschuss seinen Fokus hier ganz besonders auf die wirtschaftlichen Rahmendaten. Der Bauausschuss wird die weitere Planung und den Bau eng begleiten. Ziel soll sein, unseren Mitgliedern einen vergleichbaren Wohnstandard zu bieten wie in ähnlichen Vorhaben.

Die Aufsichtsräte Nicolas Rinkel und Karl-Werner Mohr wurden mit großer Mehrheit in ihrem Amt bestätigt.

Anschließend sprach sich die Versammlung dafür aus, eine Satzungsänderung einzubringen, wonach Kandidaten vor der Wahl ihre Kandidatur bekannt geben sollten.

Für das Jahr 2016 hat uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als unser Prüfungsverband wieder die vollständige Erfüllung unserer Pflichten attestiert. 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 2016 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 2016 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2016 wurden gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2016 und Februar 2017 geprüft. Der hierüber vom Verband erstellte Prüfungsbericht enthält weder Beanstandungen noch Auflagen, über die wegen ihrer Bedeutung besonders zu berichten wäre. Das zusammengefasste Ergebnis der letzten gesetzlichen Prüfung ist in diesem Geschäftsbericht wiedergegeben.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2016 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, 20.03.2017

Der Aufsichtsrat:

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

Hans-Jürgen Andresen  
Bernd Gooßen  
Birte Gorke  
Nicolas Rinkel

Am 2. Dezember 2016  
verstarb unser ehemaliger Vorstand

# Kurt Hahn

im Alter von 78 Jahren.

Herr Hahn hat über viele Jahre die Geschicke  
unserer Genossenschaft mitbestimmt.

26 Jahre lang war er für uns tätig.

Nachdem er bereits die Leitung der Buchhaltung  
übernommen hatte, wurde er im Jahr 1986  
zum Vorstand bestellt.

Dieses Amt übte er bis zu seinem Ruhestand aus.

Wir behalten Herrn Hahn als sehr warmherzigen und  
hilfsbereiten Menschen in Erinnerung, für den das Wohl  
unserer Genossenschaft stets im Vordergrund stand.

Unser Mitgefühl gilt seiner Familie.  
Ihr wünschen wir die Kraft, die Trauer zu ertragen  
und den Verlust zu verschmerzen.



Sie stehen im Garten des Innenhofs Landwehr/  
Hinrichsenstraße/Bürgerweide und hören – wenig.  
Das Foto zeigt rechts die Bestandsgebäude, links den  
Neubau und in der Ferne eine der zwei haushohen  
Lärmschutzwände. Sie halten den Verkehrslärm von  
Fahrzeugen und Bahn zuverlässig ab.

# Miteinander leben und wohnen



**Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG**

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Landwehr 58, 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