Wohnungsverein
Hamburg von 1902 eG
Miteinander leben und wohnen

Geschäftsbericht 2017

Sie und wir haben unsere neue Geschäftsstelle am Landwehrbahnhof schätzen gelernt. Unsere alte Geschäftsstelle in der Angerstraße wurde häufig nicht gefunden. Das passiert uns heute nicht mehr! Tag und Nacht sind wir Ecke Landwehr/Bürgerweide präsent – für Sie.

Zm Titel: Wohnen „Am Dorfgraben" in Bramfeld.
Im Frühjahr 2020 soll es dort so aussehen wie auf dieser Animation. Insgesamt neun Gebäude werden von der neuen Straße „Am Dorfgraben" erschlossen; fünf davon bauen wir für Sie. Alle Häuser haben 3 Voll- und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. Großzügige Grünflächen, alter Baumbestand und viele Neuanpflanzungen führen zu einem parkartigen Charakter der Anlage. Für die Autos stehen Tiefgaragen, für die Fahrräder Fahrradhäuser zur Verfügung.

	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	7
Lagebericht	11
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	11
Vermögenslage	13
Finanzlage	14
Kapitalflussrechnung	15
Ertragslage	16
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
Aktueller Wohnungsbestand	18
Bilanz	22
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	24
Anhang	25
Ergebnisverwendung	29
Bericht des Aufsichtsrates	32

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

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

Genossenschaft und ihre Organe

Vorstand

Holger Fehrmann
Claus-Dietrich Scholze

Aufsichtsrat

Hans-Jürgen Andresen	gewählt bis Juni 2022
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 2022
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 31.12.2017	Beträge in EUR 31.12.2016
Mitgliederzahl	3.680	3.622
Bewirtschaftete Wohnungen	2.700	2.678
Gewerbliche Einheiten	25	25
Gästewohnungen	7	7
Pkw-/Motorradstellplätze	973	1.014
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.744.850,00	11.688.900,00
Anlagevermögen	149.271.080,83	148.251.071,91
Umlaufvermögen	8.918.036,43	8.420.430,28
Gesamtvermögen	158.189.117,26	156.671.502,19
Eigenkapital	47.748.881,11	43.882.365.74
Rückstellungen	1.154.015,06	1.088.313,06
Verbindlichkeiten	109.254.349,39	111.671.933,72
Rechnungsabgrenzungskosten	31.871,70	28.889,67
Gesamtkapital	**158.189.117,26**	**156.671.502,19**

Die Vorstände Holger Fehrmann und Claus-Dietrich Scholze vor dem Neubau in der Walddörferstraße in Wandsbek.
31 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen hier bis Ende 2018.
Für die Baustellentermine nutzen beide gerne das Elektroauto – schadstofffrei und geräuscharm in unserer Stadt unterwegs.

Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im Geschäftsbericht für das Jahr 2016 hatten wir davon berichtet, dass der Senat Wohnungen gebaut wissen möchte, die in den ersten 5 Jahren für 8,00 EUR/m² nettokalt vermietet werden. Diese sehr günstige Miete soll ohne jede öffentliche Förderung erreicht werden.

Mit unserer Bewerbung um ein attraktives und großzügiges Baugrundstück im Herzen Bramfelds waren wir erfolgreich, haben dann lange geplant und kalkuliert und mit der Stadt über den Kauf des Grundstücks verhandelt. Hier werden wir dieses Ziel erreichen, Vermieten für 8,00 EUR/m²!

Am Tag vor Weihnachten letzten Jahres war es dann so weit: Wir haben den Kaufvertrag geschlossen.

Nun sollen bis Ende 2019 auf unserem Grundstück 90 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern entstehen. In der üblichen guten Qualität, voll verklinkert, mit Balkonen, Einbauküchen und Vollbädern. Wie Sie es von uns kennen.

Jedes unserer Mitglieder kann dort zugreifen – und zu einer Anfangsmiete von 8,00 EUR/m² mieten. Ohne Wohnberechtigungsschein. Ohne Einkommensprüfung. Diese günstige Miete garantieren wir für 5 Jahre.

Weitere Neubauvorhaben ohne Belegungsbindung für diesen sehr günstigen Preis werden nicht zu erwarten sein. Immobilien sind in Niedrigzinszeiten eine wertstabile Geldanlage. Die Nachfrage ist hoch. Der Neubauboom daher ungebrochen. Das treibt die Baupreise – und zwangsläufig auch die Mieten. Wann und wo diese Aufwärtsspirale endet, weiß heute niemand.

Wir stellen uns auf diese aktuelle Entwicklung ein. Prüfen seriellen und modularen Wohnungsbau, hinterfragen alle eingefahrenen Gleise bei Planung und Bauausführung. Wir können aus dem Bauvorhaben in Bramfeld viel lernen. Das soll Ihnen, unseren Mitgliedern, zugutekommen. Denn Sie erwarten von uns zu Recht wirtschaftliches Handeln mit dem Vermögen unserer Genossenschaft. Dafür stehen wir – gestern, heute und morgen. Versprochen!

Ihr

Claus-Dietrich Scholze
– Vorstand –

Ihr

Holger Fehrmann
– Vorstand –

Schlafen 12,77m2
Schlafen 14,10m2
Wohnen 31,41m2
Flur 10,48m2
Schlafen 12,45m2
Bad 6,69m2
Abst. 2,04m2
Küche 3,30 m
Balkon 4,01m2
Schlafen 11,24m2
Bad 6,69m2
Küche 3,30 m
Wohnen 30,45m2
Flur 5,55m2
Abst. 1,21m2
Bad 6,69m2
Wohnen 35,52m2
Küche 3,30 m
Schlafen 12,99m2
Flur 4,19m2
Abst. 1,59m2
Schlafen 13,77m2
Bad 6,69m2
Küche 3,30 m
Flur 5,28m2
Flur 2,86m2
Wohnen 30,43m2
Wohnen 30,43m2
Abst. 1,71m2
Abst. 1,71m2
Schlafen 10,50m2
Schlafen 10,50m2
Flur 4,24m2
Flur 4,24m2
Schlafen 10,50m2
Schlafen 10,50m2
Schlafen 21,59m2
Schlafen 21,59m2

Wohnen am Bramfelder Dorfgraben

Von Jahr zu Jahr wird der Bau neuer Wohnungen teurer. Das liegt sowohl an der allgemeinen Preissteigerung im Baugewerbe als auch an der steigenden Nachfrage. Denn mehr Nachfrage als Angebot treibt die Preise. Das war schon immer so und hat sich auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den letzten Jahren verschärft.

Eins unserer Ziele ist es, Ihnen kontinuierlich neue, attraktive Wohnungen anzubieten. In gut erschlossener Lage, zeitgemäß ausgestattet mit Einbauküche, Balkon oder Terrasse. Gut gedämmt, um hohe Heizkosten zu vermeiden.

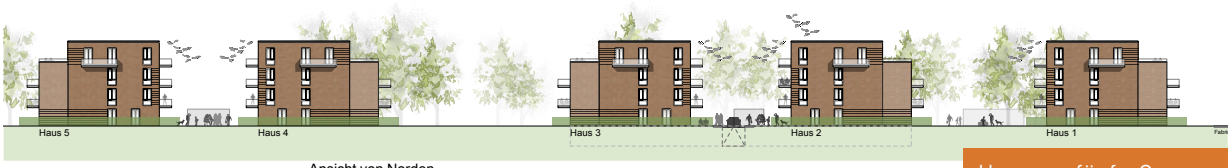
Neubau-Wohnungsangebote finden Sie häufiger in den einschlägigen Portalen oder bei Maklern. Für Mieten ab 12,00 EURO aufwärts.

Solche Mieten passen nicht zu unserer Genossenschaft! Wir wollen Ihnen deutlich preiswertere Angebote machen!

Dafür müssen wir neue Wege gehen. Nicht einfach so weiter machen wie in den letzten Jahren und Jahrzehnten. Müssen Planung und Bauausführung auf den Prüfstand stellen. Alle Verfahrensweisen hinterfragen. Alle Vorschläge und Ideen von den Beteiligten bewerten, vielleicht in die Tat umsetzen.

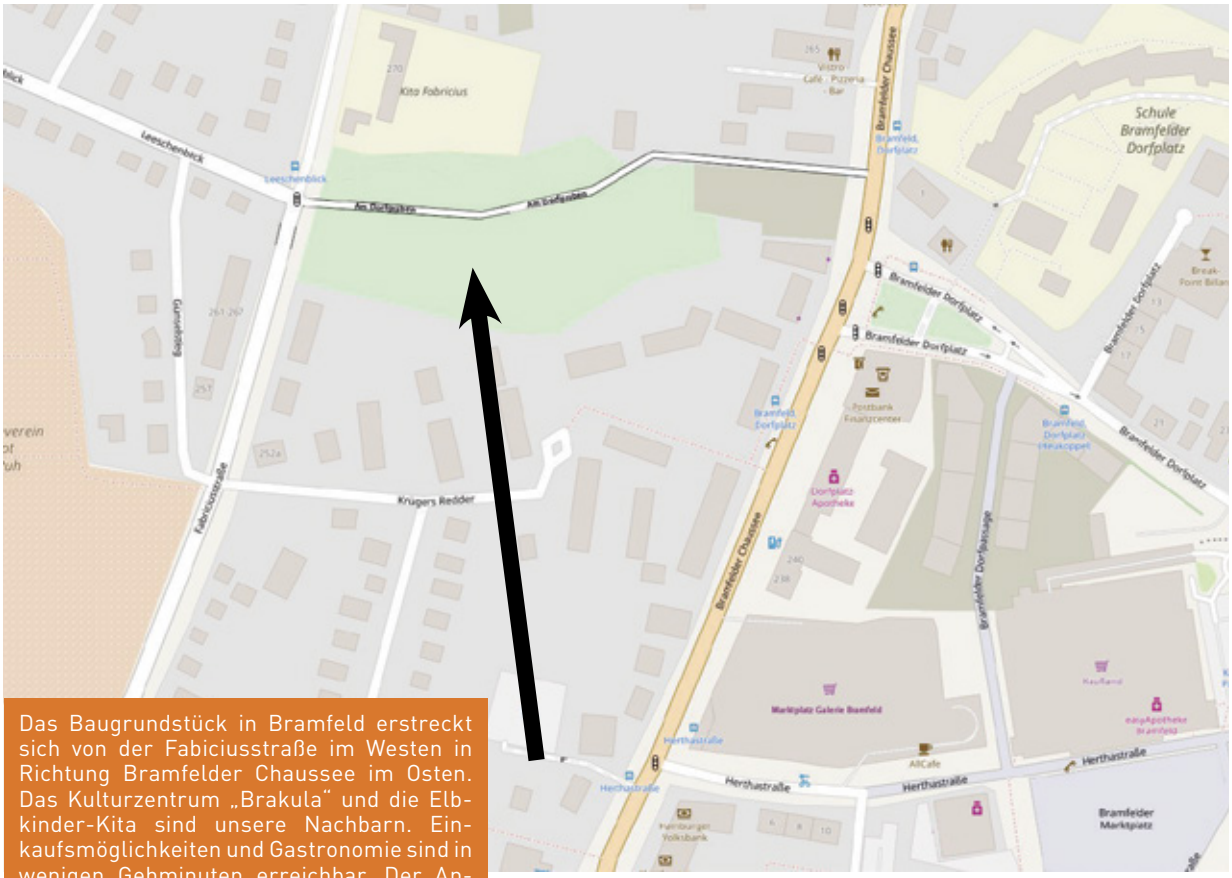
In Bramfeld haben wir von der Stadt Hamburg ein Baugrundstück zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße kaufen können. Ganz in der Nähe der Marktplatz Galerie Bramfeld, dem erst vor wenigen Jahren entstandenen Einkaufszentrum. Künftig mit direktem U-Bahn-Anschluss am Bramfelder Dorfplatz. Mit altem Baumbestand, den wir teilweise erhalten. Durchzogen vom Bramfelder Dorfgraben. Mit so viel Platz, dass die fünf Häuser nicht zu eng stehen und eine großzügige Gartenanlage möglich machen.

Vielleicht haben Sie sich bislang noch nicht für Bramfeld interessiert. Das mag sich nun ändern. Schauen Sie sich doch einmal um in Bramfeld. Vielleicht entdecken Sie es als Alternative zu Ihrem heutigen Wohnquartier.



Ansicht von Norden

Unsere fünf Genossenschaftshäuser liegen südlich der Erschließungsstraße „Am Dorfgraben“ und des verlegten, renaturierten Dorfgrabens. Zwei Brücken werden den Dorfgraben überspannen. Am Graben und in unseren Gartenanlagen werden viele neue Bäume gepflanzt. Auch Kinderspielflächen kommen nicht zu kurz.



Das Baugrundstück in Bramfeld erstreckt sich von der Fabiciusstraße im Westen in Richtung Bramfelder Chaussee im Osten. Das Kulturzentrum „Brakula“ und die Elbkinder-Kita sind unsere Nachbarn. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Anschluss an den ÖPNV ist heute durch den Busknoten Bramfelder Dorfplatz gut – und wird nach Fertigstellung der neuen U-Bahn bis zum Endhaltepunkt Bramfelder Dorfplatz noch deutlich verbessert.

Lagebericht unserer Genossenschaft

Das Jahr 2017

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 2017 verfügte unsere Genossenschaft über 2.700 Wohnungen. Die vermietbaren Wohnflächen betrugen insgesamt rund 164.800 m².

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 Nutzungsgebühren auch 2017 moderat angehoben. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks insbesondere nach preiswertem Wohnraum als uneingeschränkt positiv ein.

Die Investitionen insbesondere für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2017 auf rund 3.776 TEUR. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,7 TEUR auf rund 4.797 TEUR. Die Begründung für den Anstieg liegt in der vermehrten Durchführung von Bädermodernisierungen.

Die 15 Neubauwohnungen im Hof der Wohnanlage Telemannstraße sind im Februar 2017 an die neuen Mieter übergeben worden. Zugleich konnte die Modernisierung des Bestandsgebäudes Telemannstraße 9–11 abgeschlossen werden.

Die Wohnanlage Hein-Köllisch-Platz auf St. Pauli ist um 7 neue Wohnungen im Dachgeschoss erweitert worden. Der Ausbau des großzügigen und zuvor nur zu Abstellzwecken genutzten Dachbodens begann im Frühjahr 2017. Die Schlüssel für die Wohnungen konnten zum 01.11.17 an die neuen Mieter übergeben werden.

Auf dem Grundstück Walddörferstraße 41, 41a und 41b hat der Bau von 31 öffentlich geförderten Wohnungen in zwei Gebäuden im Herbst vergangenen Jahres begonnen. Ein früherer Baubeginn konnte nicht erreicht werden, weil die Kapazitäten der Bauunternehmen ausgeschöpft waren. Mit der Fertigstellung der Wohnungen rechnen wir bis Ende 2018.

Gemeinsam mit der C. E. Danger GmbH & Co KG haben wir das rund 14.600 m² große Grundstück Am Dorfgraben in Bramfeld zwischen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße, jeweils in getrenntem Eigentum, erworben. Nutzen, Lasten und Risiken gehen in 2018 über. Auf dem Grundstück entstehen 154 Wohnungen in 9 Gebäuden. Davon bauen wir 90 Wohnungen, unser Partner 64 und zwar mit der Maßgabe, den Mietpreis von 8,00 EUR pro m² nicht zu überschreiten. Vor Baubeginn muss der Bramfelder Dorfgraben verlegt und eine Erschließungsstraße gebaut werden, was durch eine eigens hierfür gegründete GbR erfolgen soll. Bei Redaktionsschluss zu diesem Lagebericht haben die Erschließungsmaßnahmen begonnen. Der Baubeginn ist für Mitte 2018 geplant.

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

37 Wohnungen mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet,
90 Bäder und Küchen modernisiert,
36 Wohnungen an neue Hochsiele als Ersatz für schadhafte Grundsiele angeschlossen,
94 Aufgänge mit neuen Steigeleitungen ausgestattet.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 7,28 EUR/m² hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dieses Ergebnis ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass erstmals die Mieten für die freifinanzierten Neubauwohnungen in der Telemannstraße (Eimsbüttel) eingeflossen sind und außerdem vereinzelt Mietanhebungen erfolgten.

Die Zahl der Wohnungswechsel hat mit 8,6 % im Vergleich zum Vorjahr (8,1 %) leicht zugenommen. Erkennbar ist, dass die Wohnungswechsel in den älteren Wohnanlagen zunehmen, weil die Wohnungsgrößen- und Grundrisse oft nur von Singlehaushalten angenommen werden. Finden sich Paare, soll eine Familie gegründet werden, wird die Wohnung gewechselt. Das belegt beispielhaft die Wohnanlage in Horn. Allein dort haben im vergangenen Jahr 21 Wohnungen den Mieter gewechselt. Zudem hat es wieder eine Reihe interner Umzüge gegeben – Mitglieder sind aus Bestandswohnungen in Neubauwohnungen in der Telemannstraße und am Hein-Köllisch-Platz umgezogen.

Die wesentlichen Zahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:
Die Planzahlen für 2017 konnten weitgehend erreicht werden. Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren ist bedingt durch den Neubau Telemannstraße und die grundsätzlich vorsichtige Annahme der Mietenentwicklung. Bei den Investitionen wurde der Planansatz unterschritten. Grund dafür ist ein bewusst verschobener Baubeginn des Bauvorhabens Walddörfer Straße. Die Instandhaltungsaufwendungen sind etwas höher ausgefallen. Grund hierfür sind vermehrt durchgeführte Bädermodernisierungen. Der Jahresüberschuss ist unter anderem durch geringeren Zinsaufwand infolge von Umfinanzierungen und den moderaten Anstieg der Umsatzerlöse höher ausgefallen als die anvisierte Planzahl.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	14.786	15.027	14.068
Instandhaltungsaufwendungen	4.575	4.797	4.109
Zinsaufwendungen	2.577	2.421	2.800
Jahresüberschuss	3.700	4.238	3.713
Investitionen in Gebäude	4.100	3.776	14.882
Eigenkapital	47.318	47.749	43.882

*ohne Aufwendungszuschüsse

Das Jahr 2017

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2017 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	(in EUR)
Anlagevermögen	149.271.080,83	94,4	148.251.071,91	94,6	1.020.008,92
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	8.918.036,43	5,6	8.420.430,28	5,4	497.606,15
Gesamtvermögen	**158.189.117,26**	**100,0**	**156.671.502,19**	**100,0**	**1.517.615,07**
Eigenkapital	47.748.881,11	30,2	43.882.365,74	28,0	3.866.515,37
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	105.019.535,98	66,4	106.752.322,69	68,1	-1.732.786,71
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	5.420.700,17	3,4	6.036.813,76	3,9	-616.113,59
Gesamtkapital	**158.189.117,26**	**100,0**	**156.671.502,19**	**100,0**	**1.517.615,07**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1.518 TEUR erhöht. Das ist vorwiegend auf die Bautätigkeit und den Erwerb des Erbbaurechts in Steilshoop zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals	in EUR
Jahresüberschuss 2017	4.238.209,37
Dividende 2016	-447.144,00
Veränderung Geschäftsguthaben	75.450,00
	3.866.515,37

Das Eigenkapital ist um rund 3.867 TEUR gestiegen von rund 43.882 TEUR auf rund 47.749 TEUR. Dabei liegt die Eigenkapitalquote bei 30,2 %. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind trotz Neuvalutierungen durch planmäßige Tilgungen um rund 1.780 TEUR zurückgegangen.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die mittelfristige Vorausschau fällt vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungsaussichten der Metropolregion Hamburg erneut 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 2017 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 2017 eine Höhe von rund 2.421 TEUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 379 TEUR.

Kapitalflussrechnung 2017	Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
1. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.238,2	3.712,7
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.111,3	2.834,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) Pensionsrückstellungen	48,0	-17,1
Zinsen Baukostenzuschüsse	0,0	15,1
Verlust (Vorjahr Gewinn) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	17,4	-123,8
Erträge aus Teilschulderlass u. Ä.	-155,0	-214,4
Korrektur Abgänge Anlagevermögen (kurzfristig)	104,2	28,8
Cashflow nach DVFA/SG	**7.364,1**	**6.235,3**
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	17,8	32,9
Zunahme sonstiger Aktiva	-112,6	-497,4
Zunahme sonstiger Passiva	34,9	821,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	2.337,5	2.792,0
Sonstige Beteiligungserträge	-0,3	-0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.641,4**	**9.384,1**
2. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4,7	-2,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	42,4	2.019,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.589,5	-15.585,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-370,0	-0,1
Veränderung Bausparguthaben	-114,6	-114,0
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-25,2	-36,8
Erhaltene Zinsen	3,5	2,9
Erhaltene Dividenden	0,3	0,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-5.057,8**	**-13.715,9**
3. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	6.602,9	21.358,1
Umschuldungen und Rückzahlung	-2.933,5	-10.639,7
Planmäßige Tilgungen	-5.295,1	-4.384,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	397,5	1.047,2
Veränderung Geschäftsguthaben	75,4	427,7
Auszahlung von Dividende	-447,1	-417,0
Gezahlte Zinsen	-2.341,0	-2.794,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.940,9**	**4.596,9**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**642,7**	**265,1**
4. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.794,6	1.529,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**2.437,3**	**1.794,6**

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 642,7 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 2.437,3 TEUR erhöhte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2018 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Ertragslage

Das Jahresergebnis wird maßgeblich aus der Hausbewirtschaftung generiert und hat sich um rund 525 TEUR erhöht. Zurückzuführen ist dies auf erhöhte Mieterträge unter Einbeziehung von Mietzuschüssen. Dem stehen sowohl höhere Abschreibungen durch die Vollauswirkungen der Neubauten als auch höhere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung entgegen. Geringere Zinsen und ähnliche Aufwendungen tragen weiterhin zur Ergebnisverbesserung bei.

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. Dieses Bestreben wird durch die Realisierung des Projektes in Bramfeld unterstrichen, wo wir die Maßgabe haben, den Mietpreis von 8,00 EUR pro m² nicht zu überschreiten.

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

Uneinbringbare Forderungen: rund 66.000 EUR (fast ausschließlich gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 22.000 EUR im Jahr 2016. Diese Steigerung ist vor allem auf einen historisch niedrigen Stand in 2016 zurückzuführen.

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 2017 erneut die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs auch für das Jahr 2018 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, vielmehr erblicken wir hier eine Chance, auf dem Markt zukunftsfähig zu bleiben. Das bestätigt auch die frühzeitig einsetzende rege Nachfrage nach den Neubauvorhaben in der Walddörferstraße und in Bramfeld.

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 2017 um rund 0,5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 11.690 TEUR auf rund 11.745 TEUR). Diese Erhöhung ist allein auf die Einzahlung zusätzlicher Pflichtanteile zurückzuführen. Freiwillige Anteile der Mitglieder über die notwendigen Pflichtanteile hinaus werden auch weiterhin nicht 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 Zinsanstieg am Kapitalmarkt, jedoch auf weiterhin sehr niedrigem Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2018 mit leicht ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 15.400 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.300 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die noch nicht refinanzierten Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 15.300 TEUR geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.600 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2018 sehen wir aufgrund leicht erhöhter Erlöse bei ähnlichen Aufwendungen wie im Vorjahr bei rund 4.500 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2018 rund 52.000 TEUR.

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

Hamburg, 07.03.2018

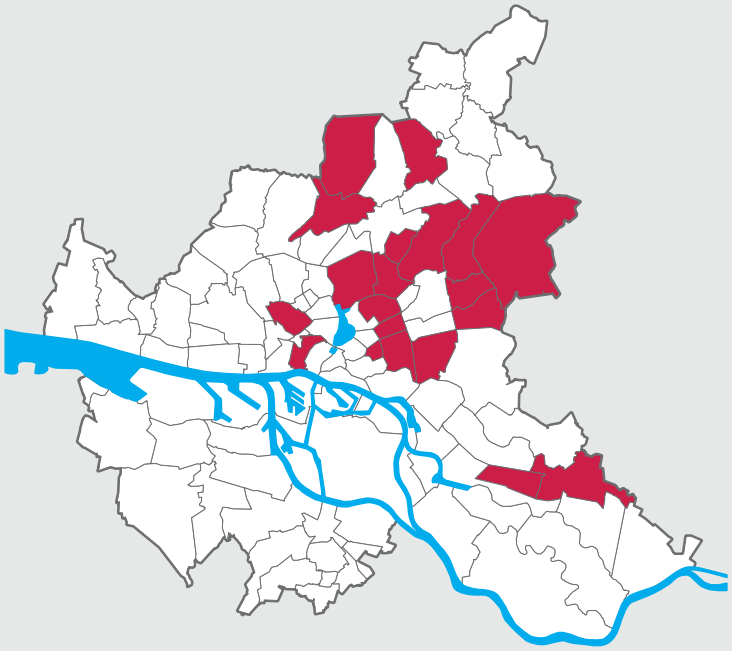
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Klaus-Dietrich Scholze Holger Fehrmann

Aktueller Wohnungsbestand

Aktueller Wohnungsbestand



VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	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

VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gästewohnungen	Stellplätze im Freien
29	Hasselbrookstraße 69 a–e, 71	63				12
30	Papenstraße 94, 94 a–b, 96–100	62		76: Kfz 3: Mot.		5
31	Swartenhorst 2–4 Pezolddamm 34–36	24		16		2
32	Rückertstraße 42	11		32		
33	Borchertring 54, 56, 56 a, 58, 58 a, 60	36		14	1	15
34	Telemannstraße 9–11	35		17		1
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			
39	Bruno-Lauenroth-Weg 4–9	69				54
40	Hein-Köllisch-Platz 1–2 Silbersacktwiete 11, 13	48	3	21		
41	Grevenau 1, 1 a, 1 b	34		21		7
42	Steilshooper Straße 234–240	35		29: Kfz 7: Mot.		
43	Maienweg 235–247	56				45
44	Alter Zollweg 117–123	24				
45	Alter Zollweg 125–129	24		38: Kfz 3: Mot.		
46	Alter Zollweg 131	8				
47	Otto-Grot-Straße 58, 60, 64 Konrad-Veix-Stieg 1, 3, 3 a	40		32		15
48	Otto-Grot-Straße 62, 66–72	37				15
49	Kühlungsborner Straße 54–58	24				22
50	Kühlungsborner Straße 60–66	32				25
51	Erika-Mann-Bogen 16	14				
52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
53	Paula-Westendorf-Weg 2–38	35				7
54	Sievekingdamm 57	26	3			
55	Sievekingsallee 54 Sievekingdamm 51–55 Stoeckhardtstraße 36	74	3	58: Kfz 4: Mot.		
56	Fuhlsbüttler Straße 332, 332 a	15	1	10: Kfz 1: Mot.		5
57	Berner Heerweg 130–134 Eggersweide 44	57		31: Kfz 4: Mot.	1	15
58	Justus-Brinckmann-Str. 1 a–e	39			2	
60	Wilsonstraße 61–63	30				24
61	Wöschenhof 6, 6 a, 8, 8 a	60		43		
62	Landwehr 52–58, Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5

Garagen TG/EG	Gästewohnungen	Stellplätze im Freien
		4
	1	
		1
34: Kfz 5: Mot.	1	
24		26
		11
		13
		8

Unser Logomännchen ist immer noch hoch aktuell und bei Ihnen sehr beliebt. Es drückt Zufriedenheit aus, weil man bei uns gut und günstig wohnt. Auch Am Dorfgraben in Bramfeld wird es künftig seinen Platz haben – lassen Sie sich überraschen.

Bilanz

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		4.982,51		3.529,51
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	146.352.881,23		143.768.853,66	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	180.044,33		1.059.369,64	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	80.939,95		83.338,95	
4. Technische Anlagen und Maschinen	43.531,53		46.396,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.648,02		357.540,53	
6. Anlagen im Bau	1.778.844,13		2.549.861,38	
7. Bauvorbereitungskosten	54.157,13	148.886.046,32	372.129,71	148.237.490,40
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	370.000,00		0,00	
2. Andere Finanzanlagen	10.052,00	380.052,00	10.052,00	10.052,00
Anlagevermögen insgesamt		**149.271.080,83**		**148.251.071,91**
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.025.599,69		3.813.661,93	
2. Andere Vorräte	24.388,50	4.049.988,19	23.286,44	3.836.948,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	105.333,47		98.431,11	
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 973.347,81	1.543.432,67	1.648.766,14	2.032.034,82 (1.202.385,89)	2.130.465,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.437.267,04		1.794.562,25	
2. Bausparguthaben	747.769,22	3.185.036,26	633.175,10	2.427.737,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**34.245,84**		**25.278,63**
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten				
Bilanzsumme		**158.189.117,26**		**156.671.502,19**

Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	265.200,00		218.100,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	11.744.850,00		11.688.900,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	68.550,00	12.078.600,00	96.150,00	12.003.150,00
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00	10.798.365,08		10.298.365,08 (500.000,00)	
2. Andere Ergebnisrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 65.585,52 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 3.200.000,00	24.333.706,66	35.132.071,74	21.068.121,14 (63.284,75) (2.700.000,00)	31.366.486,22
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	4.238.209,37		3.712.729,52	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.700.000,00	538.209,37	3.200.000,00	512.729,52
Eigenkapital insgesamt		**47.748.881,11**		**43.882.365,74**
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	922.150,00		874.180,40	
2. Sonstige Rückstellungen	231.865,06	1.154.015,06	214.132,66	1.088.313,06
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.360.094,46		92.721.998,95	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.858.451,67		13.252.048,13	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.197.857,62		3.950.543,32	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.461,44		55.403,32	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	742.820,81		1.607.034,88	
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 19.732,43 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 6.011,53	46.663,39	109.254.349,39	84.905,12 (20.757,81) (5.926,62)	111.671.933,72
D. Rechnungsabgrenzungsposten		31.871,70		28.889,67
Bilanzsumme		**158.189.117,26**		**156.671.502,19**

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.508.509,25		18.067.958,56	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	211.937,76		251.798,57	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	39.258,13		152.864,01	
4. Sonstige betriebliche Erträge	870.682,42		953.038,72	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.300.525,75		7.357.817,76	
Rohergebnis		**12.329.861,81**		**12.067.842,10**
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.194.878,44		1.221.057,53	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 13.219,21	239.932,50	1.434.810,94	270.071,09	1.491.128,62 (44.662,00)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.111.267,57		2.833.979,35	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	636.865,37		746.137,67	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	300,26		500,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.670,57		74.989,05	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 75.455,00	2.420.953,13		2.799.962,11	(36.397,00)
12. Ergebnis nach Steuern		**4.786.935,63**		**4.272.123,40**
13. Sonstige Steuern	548.726,26		559.393,88	
14. Jahresüberschuss		**4.238.209,37**		**3.712.729,52**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.700.000,00		3.200.000,00
16. Bilanzgewinn		**538.209,37**		**512.729,52**

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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.

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. Ab dem Geschäftsjahr 2016 wurden für neuerstellte Wohngebäude erstmals 60 Jahre zugrunde gelegt.
Ein Erbbaurechtsgrundstück wurde über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben und in 2017 endgültig erworben. Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben. Bei den Geschäfts- und anderen Bauten wurden ein Parkhaus und eine Außenstellplatzanlage (Abgang in 2017) ausgewiesen, die grundsätzlich über 30 Jahre abgeschrieben werden. Bei den Bauvorhaben wurden eigene Verwaltungsleistungen und Grundsteuer während der Bauphase in Höhe von 39.258,13 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2017 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.
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.

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.

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 wurden 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 3,68 % (im Vorjahr 4,06 %) zum 31.12.2017 (im Vorjahr 30.11.2016) zugrunde gelegt.
Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,80 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 110.306,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2017.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten (01.01.17) (in EUR)	Zugänge des Geschäfts-jahres (in EUR)	Abgänge des Geschäfts-jahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.17 (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2017 (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.042,15	4.650,52	0,00	0,00	46.692,67	38.512,64
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.648.390,35	2.560.682,72	12.634,43	2.979.212,19	193.175.650,83	43.879.536,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.114.152,61	0,00	133.371,40	-791.558,31	189.222,90	54.782,97
Bauten auf fremden Grundstücken	179.967,13	0,00	0,00	0,00	179.967,13	96.628,18
Technische Anlagen und Maschinen	151.351,52	1.204,05	0,00	0,00	152.555,57	104.954,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	818.009,38	143.905,47	190.737,24	0,00	771.177,61	460.468,85
Anlagen im Bau	2.549.861,38	1.187.960,40	0,00	-1.958.977,65	1.778.844,13	0,00
Bauvorbereitungskosten	372.129,71	26.943,76	116.240,11	-228.676,23	54.157,13	0,00
	192.833.862,08	**3.920.696,40**	**452.983,18**	**0,00**	**196.301.575,30**	**44.596.371,68**
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	370.000,00	0,00	0,00	370.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	10.052,00	0,00	0,00	0,00	10.052,00	0,00
	10.052,00	**370.000,00**	**0,00**	**0,00**	**380.052,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**192.885.956,23**	**4.295.346,92**	**452.983,18**	**0,00**	**196.728.319,97**	**44.634.884,32**

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen mit rund 1.040 TEUR den Ankauf eines Grundstückes sowie mit rund 1.328 TEUR Dachgeschossausbauten.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau in Höhe von rund 1.188 TEUR betreffen zu einem großen Teil die Errichtung von 2 Neubauten.

Die Abgänge in Höhe von rd. 133 TEUR (Anschaffungskosten) bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen den Abriss einer Stellplatzanlage im Rahmen einer beginnenden Baumaßnahme.

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 973.347.81 EUR, davon resultieren 753.087,04 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 220.260,77 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 112.240,00 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.17 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2017 (in EUR)
3.197,52	0,00	41.710,16	**4.982,51**
2.943.232,91	0,00	46.822.769,60	**146.352.881,23**
29.417,50	75.021,90	9.178,57	**180.044,33**
2.399,00	0,00	99.027,18	**80.939,95**
4.069,05	0,00	109.024,04	**43.531,53**
104.467,81	189.407,07	375.529,59	**395.648,02**
0,00	0,00	0,00	**1.778.844,13**
24.483,78	24.483,78	0,00	**54.157,13**
3.108.070,05	**288.912,75**	**47.415.528,98**	**148.886.046,32**
0,00	0,00	0,00	370.000,00
0,00	0,00	0,00	10.052,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**380.052,00**
3.111.267,57	**288.912,75**	**47.457.239,14**	**149.271.080,83**

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
	(in EUR)	bis zu 1 Jahr (in EUR)	zwischen 1 und 5 Jahren (in EUR)	über 5 Jahre (in EUR)	(in EUR)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.360.094,46	5.498.145,75	30.857.020,48	58.004.928,20	94.360.094,43	GPR
	92.721.998,95	4.607.220,02	30.693.330,76	57.421.448,17	92.721.998,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.858.451,67	2.893.630,78	4.764.850,27	2.199.970,62	9.854.418,77	GPR
	13.252.048,13	1.656.993,54	9.201.395,71	2.393.658,88	13.242.379,73	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.197.857,62	4.197.857,62	-	-	-	
	3.950.543,32	3.950.543,32	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.461,44	48.461,44	-	-	-	
	55.403,32	55.403,32	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	742.820,81	742.820,81	-	-	-	
	1.607.034,88	1.607.034,88	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	46.663,39	46.663,39	-	-	-	
	84.905,12	84.905,12	-	-	-	
Gesamt	**109.254.349,39**	**13.427.579,79**	**35.621.870,75**	**60.204.898,82**	**104.214.513,20**	**GPR**
Gesamt Vorjahr	**111.671.933,72**	**11.962.100,20**	**39.894.726,47**	**59.815.107,05**	**105.964.378,68**	**GPR**

2017 2016 GPR = Grundpfandrecht

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

D. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Als Beträge von Bedeutung ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Tilgungszuschuss auf ein Darlehen in Höhe von 155.000,00 EUR zu nennen. Die im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallenden sonstigen betrieblichen Erträge resultieren aus dem Wegfall von Einmaleffekten in 2016, wie z. B. dem Verkaufserlös unserer ehemaligen Geschäftsstelle in der Angerstraße.

Die Verminderung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert u. a. aus geringeren Gerichts- und Anwaltskosten sowie aus geringeren Aufwendungen für die Stiftung. Demgegenüber haben sich die Wertkorrekturen zu den Mietforderungen erhöht.
In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 56.617,20 EUR aus der Aufzinsung von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank enthalten.
In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 75.455,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt rund 4.950.000,- EUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2017 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Dorfgraben mit 55,48 % beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2017 370.000,00 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7 (7)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	3 (3)	0 (0)
Hausverwalter	5 (5)	0 (0)
Hauswarthelfer	0,25 (1,75)	0 (0)
Insgesamt	**15,25 (16,75)**	**2 (2)**

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurde eine Auszubildende am 31.12.2017 beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt entwickelt:

Anfang 2017	3.622
Zugang	185
Abgang	127
Ende 2017	**3.680**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen am 31.12.2017 11.744.850,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 55.950,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 75.450,00 EUR erhöht.

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 2017	**(in EUR)**
Jahresüberschuss	4.238.209,37
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 01.03.2018)	3.200.000,00
Bilanzgewinn	**538.209,37**
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	
4 % Dividende auf EUR 11.662.050,00	466.482,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	71.727,37
	538.209,37

Hamburg, den 07.03.2018

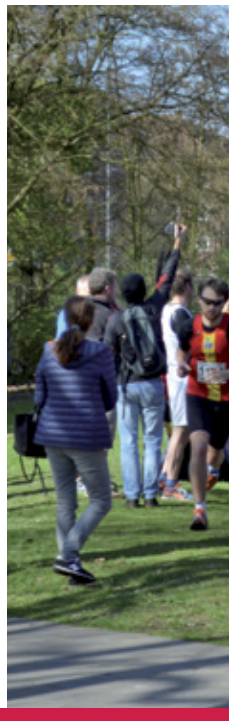
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Claus-Dietrich Scholze Holger Fehrmann

Der alljährliche „Hammer Lauf“ – in diesem Jahr zum 9. Mal vom Sportverein HT 16 ausgetragen. Wir sind Jahr für Jahr dabei. Mit einer Laufgruppe aus allen Altersklassen. Die jeweils im April laufend oder walkend 5.000 Meter durch den Hammer Park und seine Nachbarschaft zurücklegt. Danach stärken sich alle bei Würstchen und Getränken. Das fördert die Gemeinschaft. Neue Kontakte werden geknüpft. Lauf- und andere Erfahrungen ausgetauscht.

Im April nächsten Jahres wird wieder der Startschuss durch den Hammer Park hallen. Sein Sie dabei – die Ausschreibung finden Sie in der ersten Ausgabe 2019 der „bei uns“.



481

sportservice
hamburg
ZIEL
sportservice
hamburg

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2017

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

Auch im vergangenen Jahr hat der Vorstand uns wieder regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Wir haben den Vorstand kontinuierlich unterstützt, beratend begleitet und kontrolliert.

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

Der Aufsichtsrat hat sich umfangreich bei einer Rundreise durch einige Wohnanlagen vom Vorstand vor Ort informieren lassen. Besichtigt wurden

- das Baugrundstück Bramfelder Dorfgraben,
- der Neubau Telemannstraße 9,
- der Dachgeschossausbau Hein-Köllisch-Platz 1 und
- die „SieNa"-Erweiterung Sievekingdamm 57.

Besonders hervorzuheben ist das Projekt „Bramfelder Dorfgraben". Hier sollen 154 besonders mietgünstige Wohnungen erstellt werden. Dieses Projekt wollen wir partnerschaftlich mit der Firma Karl Danger Grundstücksverwaltung realisieren.

Es wurde ein Arbeitsgemeinschafts-Vertrag für die „ARGE Bramfelder Dorfgraben" geschlossen. Dieser Vertrag wurde vom Prüfungsausschuss in einer gesonderten Sitzung geprüft. Für dieses Projekt werden erstmalig detaillierte Ablaufpläne erstellt, die den Fortlauf der Arbeiten dieses Großprojektes erleichtern. Das Bauvorhaben soll in seiner Realisierungsphase vom Bauausschuss eng begleitet werden.

Mit dem Grundstück Borchertring in Steilshoop konnte das letzte Erbbaurechts-Grundstück gekauft werden. Nun ist das Grundstück Volleigentum unserer Genossenschaft und frei von den Risiken eines „Heimfalls" an den Erbbaurechtsgeber.

In der Walddörferstraße 41 wurde erstmalig ein Grundstück zunächst „auf Vorrat" gekauft, das ursprünglich nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen war. Hier wurden schwierige Verhandlungen mit den Nachbarn geführt, um eine Bebauung zu ermöglichen. Nach Abschluss der erfolgreichen Verhandlungen konnte jetzt mit dem Neubau von 31 Wohnungen begonnen werden. Der Kauf „auf Vorrat" zu einem noch günstigen Preis hat sich somit als wirtschaftlich sinnvoll erwiesen.

Der Neubau in der Telemannstraße erbrachte eine bessere Ausnutzung unseres Grundstückes und konnte mit 15 neuen modernen Wohnungen zusätzlichen Wohnraum in dem begehrten Wohnquartier Eimsbüttel schaffen. Alle Wohnungen sind nach Fertigstellung sofort vermietet worden.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 1. Juni 2017 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Verena Piehler und Hans-Jürgen Andresen. Beide Mitglieder kandidierten erneut und wurden wiedergewählt. Die Mitgliederversammlung wählte beide satzungsgemäß erneut in den Aufsichtsrat.

Für das Jahr 2017 hat uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband wiederum 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 2017 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 2017 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2017 wurden gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2017 und Februar 2018 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 31.12.2017 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, 08.02.2018

Der Aufsichtsrat:
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)
Verena Piehler (stellvertretende Vorsitzende)
Hans-Jürgen Andresen
Bernd Gooßen
Birte Gorke
Nicolas Rinkel

Gesetzliche Prüfung 2017

In der Zeit vom 19.02. bis 07.03.2018 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 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
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen und Überlassung dieser zu angemessenen Preisen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat..

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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 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.

Hamburg, den 07.03.2018

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

gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Macht auch aus Richtung Landwehrbahnhof eine gute Figur und weist den Bahnfahrern den Weg zur Geschäftsstelle: Unser Logomännchen Ecke Landwehr/ Hinrichsenstraße.

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 | Werbeagentur GbR