



**BAUGENOSSENSCHAFT
FINKENWARDER-HOFFNUNG EG**
GESCHAFTSBERICHT
[2018]



GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

Gründung: 11.12.1921

Eintragung im Genossenschaftsregister: GnR 355

Gegenstand der Genossenschaft:

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

WOHNEN IM SÜDEN VON HAMBURG



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen	5
Organe der Genossenschaft	6
Vorwort des Vorstandes	7
Bericht des Vorstandes	10-21
Lagebericht	22-25
Bilanz zum 31. Dezember 2018	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang des Jahresabschlusses	29-33
Bericht über die gesetzliche Prüfung	34
Bericht des Aufsichtsrates	35
Wohnungsbestand	36-37
Verzeichnis der Vertreter	38-39
Nachruf	40
Impressum	41



Kennzahlen

		2016	2017	2018
Bilanzsumme	Mio. €	88,7	89,1	100,0
Umsatzerlöse	Mio. €	13,2	13,3	13,4
Eigenkapital	Mio. €	31,0	33,0	35,2
Eigenkapitalquote	%	35,0	37,1	35,2
Geschäftsguthaben	Mio. €	6,1	6,1	6,3
Rücklagen	Mio. €	24,7	26,7	28,7
Zahl der Mitglieder		2.767	2.783	2.830
Zahl der eigenen Wohnungen		2.114	2.108	2.127
Sonstige Objekte		934	914	930
Fluktuationsrate	%	8,7	8,1	9,0





Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

76 Vertreter vertreten 2.830 Mitglieder

Aufsichtsrat

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Heinz Jasper	Schrifführer
Jens Meyer	
Bernd Strehlow	
Peter von der Heide	(ab 7. Juni 2018)

Vorstand

Christoph Wiese
Torben Schulte

Stand April 2019

Vorwort des Vorstandes

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

das Geschäftsjahr 2018 war ein erfolgreiches Jahr und zeigt erneut eine geordnete wirtschaftliche Lage. Dies wird anhand der gestiegenen Bilanzsumme auf über € 100 Mio., einer Eigenkapitalquote von 35,2 %, einem Jahresüberschuss von rund € 2,3 Mio., einer Vollvermietung sowie einer hohen Wohnzufriedenheit deutlich.

Investitionen für Grundstücke sowie Instandhaltungen und Modernisierungen, z. B. für energetische Maßnahmen, in unseren Wohnungsbestand sind auch Ausdruck einer nachhaltigen Geschäftspolitik.

So wurden Grundstücke aus Erbbaurechten im Geschäftsjahr 2018 im Stadtteil Neuwiedenthal erworben.

Um u. a. den Anspruch des qualitativ hochwertigen zeitgemäßen Wohnens sowie der Erhaltung des Wohnungsbestandes weiter nachzukommen werden Investitionen kontinuierlich fortgeführt.

Es ist unser Auftrag, unsere Mitglieder zu fördern und mit gutem Wohnraum zu versorgen. So wurde der Bau von 19 freifinanzierten Wohnungen im Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf nebst Tiefgarage im Oktober 2018 planungsgemäß fertiggestellt; eine Übergabe an die Mitglieder erfolgte direkt im Anschluss.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen werden wir Neubauvorhaben auch in der Zukunft weiter vorantreiben, da die Nachfrage am Wohnungsmarkt nach qualitativ guten wie bezahlbaren Wohnungen in Hamburg unverändert hoch und Hamburg nach aktuellen Berechnungen eine wachsende Stadt ist. Wir tun viel dafür, dass sich die Mitglieder auch in unseren Neubauten und den neuen Nachbarschaften wohl fühlen.

Die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders ist uns ein Anliegen. Um weiterhin im Dialog mit unseren Mitgliedern zu bleiben und die Nachbarschaft zu fördern sind wie in den Vorjahren Mieterfeste in unterschiedlichen Wohnanlagen bzw. Wohnquartieren geplant. Eine Vertreterinformationsveranstaltung wurde im Frühjahr 2018 durchgeführt.

Unsere Planungen setzen wir auf die vorhergehenden erfolgreichen Geschäftsjahre auf. Wir blicken uneingeschränkt in die Zukunft. Risiken für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft sind auch für 2019 nicht erkennbar. Unsere Bilanzsumme wird in den kommenden Jahren ansteigen; unsere Eigenkapitalsituation wird sich weiter positiv verstärken. Dies unterstreicht unsere Rolle als wichtiger wirtschaftlicher Teilnehmer am Hamburger Wohnungsmarkt, sodass wir an unserer zukunftsorientierten sowie nachhaltigen Geschäftspolitik auch im Hinblick besonderer Herausforderungen festhalten.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre tatkräftige Unterstützung und dem Aufsichtsrat als auch den Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit. Wir haben gemeinsam erneut viel erreicht und schauen neuen Aufgaben optimistisch entgegen.

Hamburg, im April 2019

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG



Christoph Wiese



Torben Schulte





Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (–0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit +3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (–0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land/Forstwirtschaft/Fischerei (–1,5 % nach –0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. Euro in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. von rund 430 Mrd. Euro gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn – als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinn-

margen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Leichtes Plus bei den Baugenehmigungen

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5 % bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt – im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien + 1,1 % zuvor 1,6 % | Frankreich + 1,7 % zuvor 2,2 %). Griechenland konnte mit + 2,0 % sogar zulegen (zuvor 1,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 % zuvor 3 %). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 % zu vor 1,8 %).

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten

Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen – die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

Prognose für Deutschland – Bevölkerung wächst

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u. a. Preisauftrieb – vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4 % davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (– 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (– 0,25 %). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein- /bzw. Zweipersonenhaushalten).

Hamburg wächst weiter

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst weitgehend kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig hat Hamburg seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der im Jahr 2017 18.009 Personen umfasste. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rund 1,9 Mio. Einwohner aus.

2017 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 Personen auf insgesamt 1.830.584 gestiegen. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 14.085 Personen auf 296.217 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 6.061 auf 1.534.367. Damit verfügten 16,2 Prozent der Hamburger Bevölkerung über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund (650.000). Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 (rund 69 Prozent) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 fertige Neubauwohnungen hinzu.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen





Mietenentwicklung

Nach dem aktuellen Mietenspiegel zahlten Hamburger Mieterinnen und Mieter 2017 im Schnitt 5,2 % mehr Miete als im Jahr 2015, wenn die Wohnung frei finanziert, also nicht öffentlich gefördert, war. Die jährliche Mietpreissteigerung lag in diesem Zeitraum mit 2,6 % daher über der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,2 %. Im Jahr 2018 stiegen die Kaltmieten in Hamburg allerdings lediglich um 1,3 % (Empirica). Die Zahl der Mietwohnungen mit einer Miete unter 8 Euro/m² liegt derzeit bei 360.000. Die rund 80.000 Sozialwohnungen weisen dabei eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,18 Euro/m² auf.

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort.

Seit 2013 sind in Hamburg mehr als 40.000 Wohnungen errichtet worden, das sind mehr als 6.000 Wohnungen im Jahr. Zwischen den jährlich genehmigten Wohnungen und denen, die



im selben Jahr fertiggestellt werden, gibt es allerdings eine Lücke, die beispielsweise im Jahr 2017 5.480 Wohnungen betrug und im Jahr 2016 4.778 Wohnungen.

Im Jahr 2017 wurden in Hamburg insgesamt 7.920 Wohnungen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 2.338 Eigentumswohnungen und 5.582 Mietwohnungen, von denen 2.313 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65,2 m² errichtet wurden. Insgesamt sind in diesem Jahr in den Hamburger Bezirken 322 Wohnungen abgegangen. Im Jahr 2018 wurden 2.466 Sozialwohnungen fertiggestellt. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich gegenüber 2017 nicht verändert.

Quelle: Bürgerschafts-Drucksache 21/15746

Investitionsniveau Wohnungswirtschaft

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2017 investierten sie in Hamburg insgesamt 872 Millionen Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2018 ist eine Investitionssumme von 1,31 Milliarden Euro prognostiziert.

Vermietung

Die Anzahl der Wohnungskündigungen ist im Vergleich zum Vorjahr (171) auf 192 gestiegen.

Die Fluktuationsrate beträgt für das Geschäftsjahr 2018 9,0 %.

209 Neuvermietungen wurden im Geschäftsjahr 2018 vorgenommen.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir bei vorsichtiger Prognose eine Entwicklung auf gleichem Niveau.

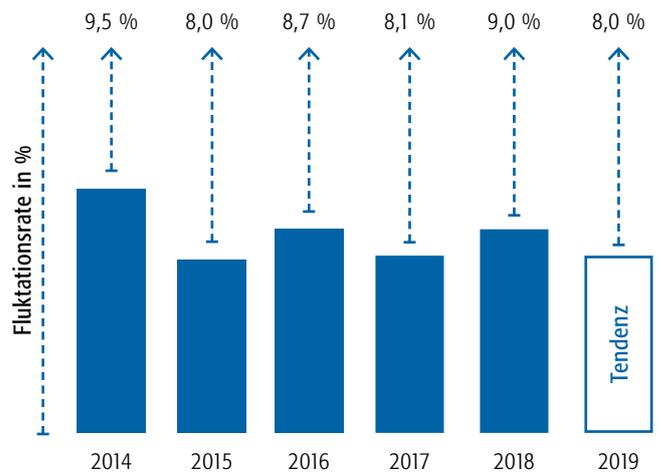
Eine hohe Anzahl an Tauschwünschen (42) konnten im Rahmen der Vermietung im Geschäftsjahr 2018 berücksichtigt werden, dass auch erneut eine hohe Zufrieden- sowie Verbundenheit unserer Mitglieder zu unserer Genossenschaft widerspiegelt.

In der Regel erfolgte die Vermietung im direkten Anschluss. Ausgenommen sind die erforderlichen Leerstandzeiten aufgrund von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen oder aufgrund von Neubauvorhaben.

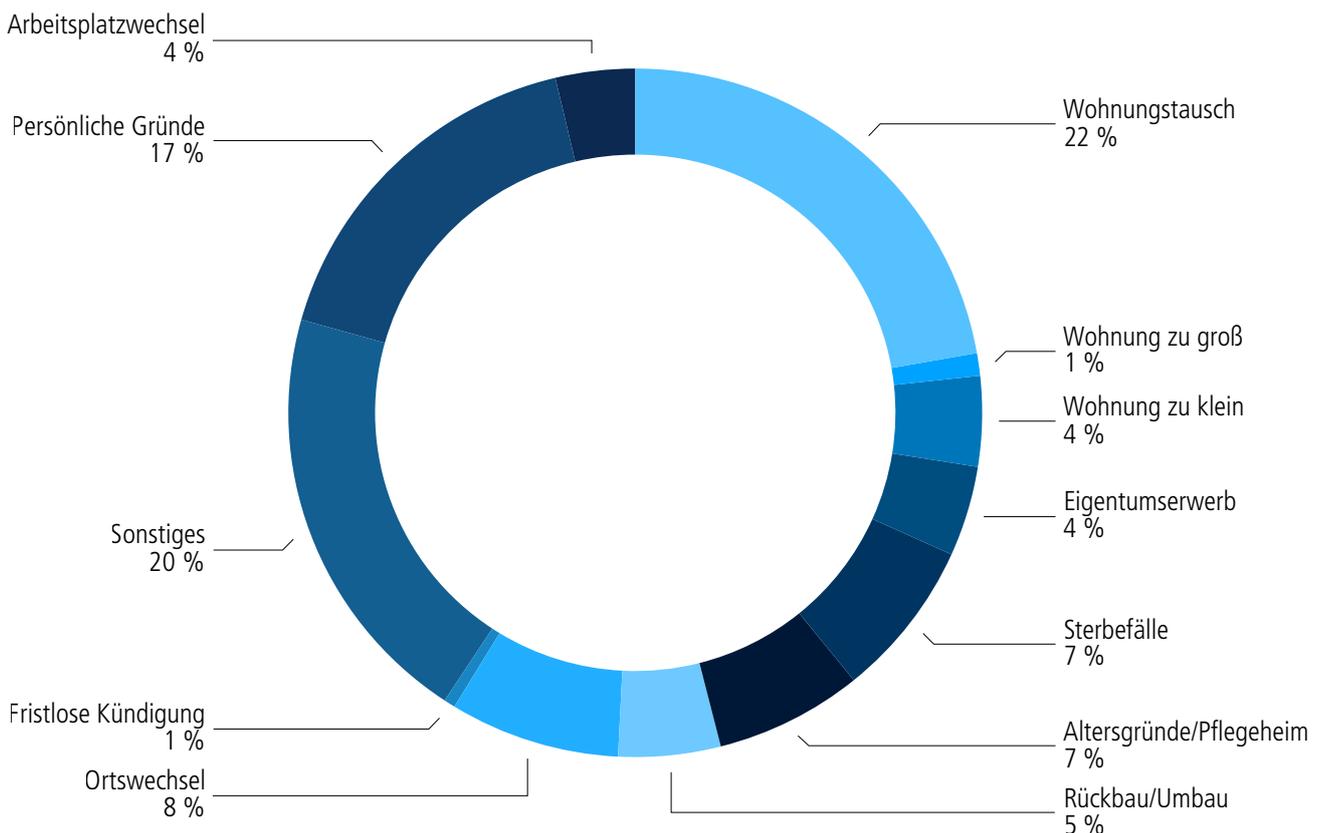
Auch im Geschäftsjahr 2018 war wie in den Vorjahren eine rege Wohnungsnachfrage in unserer Genossenschaft zu registrieren. Dieses spiegelt sich in den Besuchszahlen in unserer Geschäftsstelle wieder.

Änderungen der Nutzungsentgelte nach Gesetz, Satzung und den unternehmensgemäßen Erfordernissen wurden im Geschäftsjahr 2018 vorgenommen.

Fluktuation von 2014 bis 2018



Kündigungsgründe 2018







Instandhaltung/ Modernisierung/ Neubau

Den Bestand zu erhalten und kontinuierlich für unsere Mitglieder weiterzuentwickeln setzt neben unseren Neubauprojekten weiterhin einen Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit. Die Verbesserung des Wohnwertes aufgrund von energetischen sowie gesetzlichen Bestimmungen dient einer Investition in die Zukunft.

Trotz des schwierigen Umfeldes in der Bauindustrie und bei Handwerksunternehmen wurden im Geschäftsjahr 2018 rund T€ 2.997 für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet. Dies entspricht rund 22 €/ m² Wohnfläche.

Im Jahr 2018 haben wir energetische Modernisierungen unseres Bestandes fortgesetzt. So haben wir nach einer über einjährigen Planungsphase und Abstimmung mit den am Bau beteiligten Fachplanern, der Behörde und den politischen Vertretern mit der umfangreichen energetischen Modernisierung des Gebäudes Benittstraße 25 in Finkenwerder begonnen. Die Maßnahme umfasste u. a. die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems aus ökologischer, nichtbrennbarer Mineralwolle mit einer hochwertigen Fassade aus Klinkerriemchen und die Neugestaltung der Balkone. Ebenso wurde der Hauseingang komplett neu hergestellt, die Briefkastenanlage nach außen verlegt und der Aufzug im Gebäude erneuert. Um den energetischen Anforderungen zu entsprechen, wurden neben dem Austausch der gesamten Fenster, zusätzliche Dämmmaßnahmen im Bereich des Kellers durchgeführt. Weiterhin wurde ein entsprechendes Lüftungskonzept für die jeweiligen Wohnungen umgesetzt. Das

Investitionsvolumen für die Maßnahme in Höhe von rund 2,3 Mio. Euro wurde zum Teil mit Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank und zinsvergünstigten Darlehen der KfW gefördert. Die komplette Fertigstellung inklusive Revitalisierung der Außenanlage ist im Frühjahr 2019 erfolgt.

Im März 2019 haben wir mit der energetischen Modernisierung in der Eißendorfer Straße 155-161 und Adolf-Wagner-Str. 2 in Eißendorf begonnen. Auch hier benötigte es einer detaillierten Vorplanung durch unsere Genossenschaft und entsprechenden Fachplanern. Die Maßnahme wird ebenfalls durch Mittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank bezuschusst.

Zur weiteren Verbesserung der Energiewerte unserer Gebäude wurden neben dem Austausch von Fenstern im Finksweg in Finkenwerder wiederum diverse Heizungsanlagen erneuert bzw. optimiert. Hierbei wurde u. a. die Zentralheizung im Johann-Camper-Stieg 1-15 in Finkenwerder mit neuester digitaler Steuerungs- und Überwachungstechnik ausgerüstet um jederzeit den störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.

Weiterhin wurden im Rahmen der Bestandspflege statische Maßnahmen an der Fassade unserer Wohnanlage Fockweg 16-20, Benittstraße 2-6, Wriedestraße 2-8, Butendeichsweg 1-5 in Finkenwerder mit erheblichem Aufwand vorgenommen. In den Folgejahren werden wir gemäß Planung weitere Fassadenteile dieser Wohnanlage sanieren.



Um die Attraktivität unserer Häuser und Außenanlagen weiter zu steigern, wurde in der Weinligstraße 45 in Eißendorf die Fassade malermäßig überarbeitet und im Zuge des Neubaus am Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf die gesamte Außenanlage des Quartiers nebst Fahrradabstellmöglichkeiten neu hergestellt. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls die Müllsituationen der umliegenden Wirtschaftseinheiten an der Weinligstraße neu geordnet.

Rund T€ 823 sind im Geschäftsjahr 2018 für Wohnungseinzelmodernisierungen angefallen. Betroffen waren hiervon fluktuationsbedingt 44 Wohnungen. So wurde mit den eingesetzten Investitionen Küchen und Bäder sowie elektrische Anlagen erneuert und Komplettmodernisierungen durchgeführt, um die Zukunfts- und Marktfähigkeit unserer Wohnungen sicherzustellen.

Die gesetzlich geforderten Untersuchungen und daraus teilweise resultierenden Erneuerungen der Grundsulleitungen in unseren Beständen wurden im Geschäftsjahr planmäßig fortgesetzt. Die wiederum erheblichen Investitionen lagen hier bei rund T€ 584.

Nach einer Bauzeit von rund 15 Monaten wurden Ende Oktober 2018 die Wohnungsschlüssel an die Bewohner des freifinanzierten Neubaus Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf übergeben. Der Neubau umfasste neben den 19 Wohnungen ebenfalls eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen sowie weiteren Abstellplätzen für Fahrräder und fügt sich durch

seine Gebäudegliederung hervorragend in das bestehende Quartier der Genossenschaft ein. Das Investitionsvolumen lag hier bei rund 5 Mio. Euro.

Derzeit befinden wir uns in der umfassenden Planungsphase mit den Fachplanern für ein Neubauvorhaben in der Hoppenstedtstraße in Eißendorf mit 46 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen. Hierfür wurde nach Vorlage eines entsprechenden positiven Bauvorbescheides im Januar 2019 ein Bauantrag gestellt.

Der technische Fortschritt und die Digitalisierung schreiten in enormen Schritten voran. Für unsere Genossenschaft erwachsen aus dieser Entwicklung entsprechende Herausforderungen. Im Jahr 2018 haben wir den Prozess der Verkehrssicherungspflichten digitalisiert. Das System ImmoSpector Building unterstützt uns bei der Wahrnehmung der Betreiberpflichten gemäß der aktuellen Vorschriften und vereinfacht die komplexen Prozesse, die im Zusammenhang mit der Verkehrssicherung stehen. Es wird durch die Dokumentation der Kontrollen und Untersuchungen u. a. Rechtssicherheit geschaffen.



Vertreter

Um den Dialog und die Transparenz zwischen der Genossenschaft und seinen Vertretern weiter zu verbessern, wurden die Vertreter am 27. Februar 2018 von Seiten der Genossenschaft zu einer Informationsveranstaltung wie im Vorjahr eingeladen. Nach einem Bericht des Vorstandes u. a. über Aktivitäten aus der Genossenschaft, Neubauvorhaben sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsthemen trugen die Vertreter im konstruktiven Austausch ihre Anliegen als auch Anregungen aus den jeweiligen Wohnanlagen vor. Eine weitere Vertreterinformationsveranstaltung und Vertreterausfahrt wurde im Frühjahr 2019 bereits durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2017 fand am 7. Juni 2018 die Vertreterversammlung statt. Die Vertreter wurden von Aufsichtsrat und Vorstand in ihren Berichten u. a. über die Geschäftsentwicklung 2017 und die wirtschaftliche Lage sowie erfolgte Modernisierungen als auch über den Bereich der Mitgliederförderung informiert. Der Aufsichtsrat und Vorstand wurde einstimmig entlastet. Der Jahresabschluss 2017 wurde verabschiedet. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von 4 % wurde beschlossen. Satzungsgemäße Beschlüsse wurden gefasst. Bezüglich der turnusgemäßen Aufsichtsratswahl wurde Günter Rolf wiedergewählt und Peter von der Heide von der Vertreterversammlung neu in das Gremium des Aufsichtsrates bestellt.

Mitgliederförderung

Eine Vielfalt an Facetten wird im Bereich der Mitgliederförderung bei der Baugenossenschaft Finkenwälder-Hoffnung abgebildet. Die Genossenschaft kümmert sich verlässlich um die Mitglieder und nachhaltig um die Wohnungen. Gepflegte, moderne Wohnungsbestände, ein faires Preis-/Leistungsverhältnis und umfangreiche ergänzende Angebote rund um das Wohnen sowie eine hohe besondere Serviceorientierung für die Mitglieder tragen zu stabilen und attraktiven Wohnquartieren der Genossenschaft bei.

Durch die wesentlichen Prinzipien der Genossenschaft der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung und ein damit verbundenes ehrenamtliches Engagement wurden im Geschäftsjahr 2018 für die Bewohner der Seniorenwohnanlage Norderschulweg und Finkenwerder Norderdeich in Finkenwerder diverse Gemeinschaftsveranstaltungen organisiert. 10 gesellige Nachmittage wurden zu unterschiedlichen Mottos für die Bewohner in unserem Gemeinschaftsraum in Finkenwerder mit Musik und Unterhaltung ausgerichtet. Anlässlich der 150. Seniorenveranstaltung wurde eine Ausfahrt in das Alte Land für die Bewohner von der Genossenschaft organisiert.

In Kooperation mit einer anderen Genossenschaft wurde ein Nachbarschaftstreff in Eißendorf für die Bewohner im Wohnquartier eingerichtet und im März 2019 eröffnet.



Ein von der Genossenschaft in Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) angebotene bezuschusste Hausnotruf fand ein reges Interesse in der Mitgliedschaft. Dieser ermöglicht den Bewohnern ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Häuslichkeit.

Das Angebot der von der Genossenschaft bezuschussten wöchentlich angebotenen Gymnastikstunde unter fachkundiger Leitung wird von den Bewohnern der Seniorenwohnanlage in Finkenwerder stark frequentiert.

Lesungen für Groß und Klein wurden auch in 2018 bei der Genossenschaft durchgeführt.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, wie beispielsweise in der Wohnanlage Benittstraße 25 in Finkenwerder, wurden die betroffenen Mitglieder eng mit eingebunden. So erfuhren sie beispielsweise aus erster Hand auf einer Informationsveranstaltung die entsprechenden Maßnahmen. Auch wurden sie von Mitarbeitern der technischen Abteilung als Ansprechpartner mit beratenden Mitgliedergesprächen und Gesprächen mit dem beauftragten Architekten während der Umbauphase eng begleitet. Eine Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) unterstützte während der Umbauphase entsprechendes.

Weiterhin wird die Möglichkeit sichergestellt, dass auch Kinder und Enkelkinder von Mitgliedern ohne Wartezeit frühzeitig Mitglied der Genossenschaft werden können, da sicheres Wohnen zu bezahlbaren Mieten auch in Zukunft eine große Bedeutung haben wird.

Das Stadtteilmarketing in Kirchdorf-Süd und Neuwiedenthal, das u. a. Angebote für Jung und Alt in Wohnquartieren der Genossenschaft bietet, wurde in 2018 wie in den Vorjahren finanziell unterstützt.

Nachbarschaftsfeste wurden zur weiteren Stärkung der Nachbarschaften und der Förderung des Dialogs zwischen der Genossenschaft und seinen Mitgliedern unter der Organisation der Genossenschaft aber auch von Mitgliedern in nachbarschaftlicher Eigeninitiative mit finanzieller Unterstützung der Genossenschaft in unterschiedlichen Wohnquartieren initiiert und durchgeführt. So haben diese z. B. in Wohnquartieren in Finkenwerder unter reger Teilnahme der Mitglieder und Bewohner stattgefunden.

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Gemäß § 2 unserer Satzung ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.127 eigene Wohnungen, 11 Gewerbeflächen – davon 2 eigengenutzte Büros – 1 Kindertagesstätte, 6 Gemeinschaftsräume und 930 Stellplätze – davon 311 in Garagen – und verwaltet weitere 132 Wohnungen, 68 Garagen und Stellplätze im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Niedersachsen.

Unsere Wohnungen werden überwiegend an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsentgelte und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, unsere Nutzungsentgelte wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2018 durchschnittlich 6,55 € nach 6,51 € je Quadratmeter Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,0 % gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.616	10.650	10.484
Instandhaltungsaufwendungen	3.300	2.997	2.961
Zinsaufwendungen	1.896	1.593	1.627
Jahresüberschuss	1.914	2.280	2.222

Im Jahr 2018 ergaben sich Veränderungen im Bereich der Hausbewirtschaftung gegenüber unserer Planung insbesondere durch geringere nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsaufwendungen.

Die höheren Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB, aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres, aus Erhöhungen der Nutzungsentgelte infolge Mieterwechsel und durch den Erstbezug unseres Neubaus am Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf.

Die Instandhaltungskosten fielen durch Einsparungen gegenüber unserer ursprünglichen Planung geringer aus. Außerdem konnten die Zinsaufwendungen durch Umfinanzierungen reduziert werden. Durch diese Gesamtauswirkungen ergibt sich für das Jahr 2018 ein höherer Jahresüberschuss.

Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand wurden wie im Vorjahr durchschnittlich rd. 22 €/m² Wfl. investiert. Außerdem wurden T€ 12,7 (Vorjahr T€ 580,9) für aktivierungsfähige Wohnungseinzelmodernisierungen und für Neugealtungen von Außenanlagen aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Neubau von 19 freifinanzierten und 15 Tiefgaragenstellplätzen im Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf fertiggestellt. Außerdem wurden Grundstücke in Neuwiedenthal aus bestehenden Erbbaurechten für T€ 7.153,2 erworben. Mit einer umfangreichen energetischen Modernisierung eines Wohnhauses in der Benittstraße 25 in Finkenwerder wurde im Geschäftsjahr 2018 begonnen.

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund von Umfinanzierungen und wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da der Wohnungsbestand gehalten wurde, Instandhaltungen und Modernisierungen sowie der Neubau planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage weiter gestärkt werden konnte.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

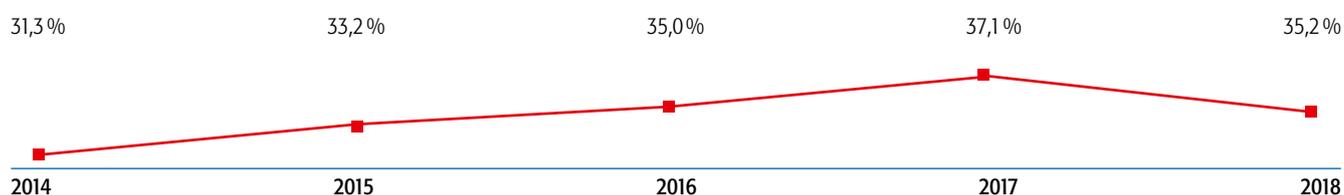
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen	92.570,5	92,6	81.963,6	92,0	+	10.606,9
Umlaufvermögen	7.447,2	7,4	7.151,3	8,0	+	295,9
Gesamtvermögen	100.017,7	100,0	89.114,9	100,0	+	10.902,8
Eigenkapital	35.229,3	35,2	33.030,8	37,1	+	2.198,5
Fremdkapital langfristig						
– Rückstellungen	516,9	0,5	393,3	0,4	+	123,6
– Verbindlichkeiten	59.840,3	59,9	51.660,5	58,0	+	8.179,8
Fremdkapital kurzfristig	4.431,2	4,4	4.030,3	4,5	+	400,9
Gesamtkapital	100.017,7	100,0	89.114,9	100,0	+	10.902,8

Das Anlagevermögen beträgt 92,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.198,5 zu. Davon entfallen T€ 2.280,2 auf den

Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 12 % gestiegener Bilanzsumme 35,2 % (Vorjahr 37,1 %).

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen und satzungsgemäß vorgesehenen Dividende in Höhe von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote erheblich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei diversen Umfinanzierungen von langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 2,53 % nach 2,93 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Die Kapitalflussrechnung wurde von uns in Anlehnung nach dem DRS 21 aufgestellt. Sie zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 341,8 zu.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Darlehen in Höhe von T€ 5.118,4 zu wesentlich günstigeren Konditionen umgeschuldet. Dabei wurden ausschließlich Verträge für Volltilgerdarlehen abgeschlossen. Außerdem wurden für die Finanzierung unseres Neubaus am Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf, der energetischen Modernisierung in der Benittstraße 25 in Finkenwerder und für den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken in Neuwiedenthal insgesamt T€ 9.900 zusätzlich aufgenommen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsentgelten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Kapitalflussrechnung 2018		2018 T€
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		6.331,1
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 12.593,6
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		6.604,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		341,8
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		341,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.2018		3.993,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.2018		4.335,4

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

2.3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erzielten wir einen Jahresüberschuss von T€ 2.280,2 gegenüber T€ 2.221,9 in 2017. Der Überschuss resultiert wie im Vorjahr überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 13.383,5 nach T€ 13.246,6 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 10.650,2), Umlagen (T€ 2.832,1) und Zuschüsse (T€ 11,8).

Die Instandhaltungskosten betragen T€ 2.996,8 gegenüber dem Vorjahr von T€ 2.960,8.

Aus der Betreuungstätigkeit wurden zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber Deckungsbeiträge.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsentgelten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsentgelten. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsentgelten, bei weiterhin sinkenden Zinsaufwendungen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Erträgen aus Nutzungsentgelten von T€ 10.905,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.641,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 3.400,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 2.162,0. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Bauvorbescheidsanträge wurden für Neubauvorhaben auf eigenen Grundstücken gestellt, die teilweise bereits positiv beschieden wurden. Des Weiteren wurden Planungen für eine energetische Großmodernisierung in Eißendorf sowie für Neubauten vorangetrieben. Durch die Beteiligung an einem Architektenwettbewerb für ein Grundstücksareal der Genossenschaft in Finkenwerder soll neues Planungsrecht hergeleitet werden. Diese Projekte erhöhen in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand.

Durch die kontinuierliche Verbesserung des Wohnungsbestandes und der Dienstleistungsqualität sowie der nachhaltigen Attraktivität unserer Wohnanlagen wird sich die Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiterhin positiv positionieren und entwickeln.

Hamburg, 29. April 2019

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Vorstand



Christoph Wiese



Torben Schulte

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.615,21	21.087,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.912.317,06		77.586.688,24
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.703.487,98		1.735.659,28
3. Grundstücke ohne Bauten	435.320,46		417.960,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	20.231,39		23.151,42
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.068,55		109.775,67
6. Anlagen im Bau	2.057.144,16		1.758.637,38
7. Bauvorbereitungskosten	285.206,46	92.509.776,06	259.525,28
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		51.129,19	51.129,19
Anlagevermögen insgesamt		92.570.520,46	81.963.614,11
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.823.868,55		2.824.595,91
2. Andere Vorräte	1.498,20	2.825.366,75	510,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.283,79		36.496,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.223,87		3.323,08
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.712,85		1.100,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	227.780,76	286.001,27	279.899,35
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.335.410,53	3.993.558,93
Umlaufvermögen insgesamt		7.446.778,55	7.139.484,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		400,00	11.780,15
Bilanzsumme		100.017.699,01	89.114.878,91

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		273.416,00	224.536,00
2. der verbleibenden Mitglieder		6.010.364,00	5.910.580,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	22.676,00	<u>4.836,00</u>	1.300,00
II. Kapitalrücklage			31.674,53
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	230.000,00	3.643.000,00	3.413.000,00
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	1.810.000,00	<u>25.017.000,00</u>	(1.760.000,00)
IV. Bilanzgewinn			23.207.000,00
1. Gewinnvortrag		8.846,63	10.757,00
2. Jahresüberschuss		2.280.205,47	2.221.916,99
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>2.040.000,00</u>	1.990.000,00
Eigenkapital insgesamt			35.229.342,63
			33.030.764,52
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		516.861,00	393.257,00
2. Steuerrückstellungen		30.493,45	4.869,21
3. Sonstige Rückstellungen		<u>210.003,14</u>	123.559,70
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		28.616.568,69	32.807.312,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		31.284.147,45	18.895.690,75
3. Erhaltene Anzahlungen		3.058.327,34	3.101.115,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		44.973,02	41.598,92
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		2.064,56	1.171,31
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		983.789,01	648.750,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>17.108,54</u>	41.216,83
davon aus Steuern	716,84		(3.352,03)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			25.571,79
			24.020,18
Bilanzsumme			100.017.699,01
			89.114.878,91

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
€	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus Hausbewirtschaftung	13.383.464,27		13.246.574,64
b. aus Betreuungstätigkeit	43.134,30		46.605,58
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.100,00</u>	13.427.698,57	1.100,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 727,36	21.287,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		87.000,00	17.400,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		134.370,41	170.020,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 5.448.858,52	- 5.458.592,05
Rohergebnis		8.199.483,10	8.044.396,52
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	- 935.240,76		- 914.854,44
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>- 380.991,76</u>	- 1.316.232,52	- 303.160,19
davon für Altersversorgung	- 198.261,38		(- 125.714,04)
7. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.909.141,22	- 1.829.867,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 679.644,91	- 764.705,81
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.103,67	23.557,33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.592.612,31	- 1.626.939,14
davon a. d. Aufzs. v. Rückst. f. Pens. u. a. Verpfl.	- 41.283,00		(- 34.903,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 28.688,96	- 6.648,24
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.681.266,85	2.621.779,01
13. Sonstige Steuern		- 401.061,38	- 399.862,02
14. Jahresüberschuss		2.280.205,47	2.221.916,99
15. Gewinnvortrag		8.846,63	10.757,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.040.000,00	1.990.000,00
17. Bilanzgewinn		249.052,10	242.673,99

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG Uhlenhoffweg 1a, 21129 Hamburg Jahresabschluss zum 31.12.2018

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG hat ihren Sitz im Uhlenhoffweg 1a, 21129 Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 355 beim Amtsgericht Hamburg.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei abgezinnten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen gemindert – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Ihre Nutzungsdauer beträgt 3 bis 5 Jahre. Trivialprogramme werden wie geringfügige Wirtschaftsgüter abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen – bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen bei Wohn- und Geschäftsbauten basieren auf einer Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei Neubau unter Verwendung von Altsubstanz wurde die Nutzungsdauer auf 50 Jahre festgesetzt. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden, die einer Großmodernisierung unterzogen wurden, wird – je nach Restnutzungsdauer – bis zu 30 Jahre erhöht. Bei Abriss von Wohngebäuden erfolgt die Bewertung anhand eines Ertragswertmodells unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und wird außerplanmäßig abgeschrieben. Bei Garagen/Carports wurde eine Nutzungsdauer von 20 bzw. 30 Jahren und bei Außenanlagen von 10 Jahren angenommen. Die Abschreibung erfolgt linear. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 87 in die Herstellungskosten des Jahres 2018 einbezogen.

Unsere Photovoltaikanlage wurde als technische Anlage aktiviert und wird über 25 Jahre abgeschrieben. Sonstige technische Anlagen und Maschinen werden über 5 Jahre abgeschrieben. Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800 netto wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die anderen Vorräte wurden nach der FIFO-Methode ermittelt.

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt. Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der neuen Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Die Vermögensgegenstände für Pensionen dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 3 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % zugrunde gelegt. Die Pensionsrückstellungen für die unverfallbaren Anwartschaften wurden mit dem insolvenzgeschützten Wertguthaben saldiert. Die verbleibende Rückstellung wird auf der Passivseite der Bilanz ausgewiesen. Die Anschaffungskosten der Wertguthaben entsprechen dem Zeitwert. Der im Geschäftsjahr gemäß Gutachten berechnete Zinsaufwand wurde bei den „Sonstigen Zinsaufwendungen“ ausgewiesen.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagespiegel:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018
		des Geschäftsjahres			
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	181.959,88	5.310,97	1.884,96	0,00	185.385,89
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.828.215,77	7.165.865,09	0,00	4.976.035,61	131.970.116,47
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.159.411,08	0,00	0,00	0,00	2.159.411,08
Grundstücke ohne Bauten	417.960,64	760,00	0,00	16.599,82	435.320,46
Technische Anlagen und Maschinen	133.383,42	878,36	2.741,66	0,00	131.520,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.005,21	26.409,76	12.170,20	0,00	451.244,77
Anlagen in Bau	1.758.637,38	5.104.197,08	0,00	-4.805.690,30	2.057.144,16
Bauvorbereitungskosten	259.525,28	212.626,31	0,00	-186.945,13	285.206,46
Sachanlagen gesamt	124.994.138,78	12.510.736,60	14.911,86	0,00	137.489.963,52
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Finanzanlagen gesamt	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Anlagevermögen insgesamt	125.227.227,85	12.516.047,57	16.796,82	0,00	137.726.478,60

Die Veränderungen des Anlagevermögens betreffen im Wesentlichen die Zugänge für unseren Neubau am Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf in Höhe von T€ 3.673,5 und für eine energetische Modernisierung eines Wohngebäudes in der Benittstraße 25 in Finkenwerder in Höhe von T€ 1.361,0.

Die Zugänge bei den Grundstücken betreffen den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken in Neuwiedenthal in Höhe von T€ 7.153,2 inklusive Erwerbsnebenkosten.

Im Geschäftsjahr 2018 weist die Genossenschaft bei den bebauten Grundstücken neben den planmäßigen Abschreibungen die außerplanmäßige Abschreibung der Wohngebäude Hoppenstedtstraße 2 a-d in Eißendorf in Höhe von T€ 65,4 aufgrund des geplanten Abrisses und der anschließenden Neubauführung aus. Des Weiteren wurden im Rahmen eines Neubaufvorhabens im Wilhelm-Busch-Weg 21-25 in Eißendorf in Höhe von T€ 11,9 außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

2. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

3. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Art der Forderung (Vorjahreszahlen in Klammern)	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderung aus Vermietung	48.283,79 (36.496,79)	0,00 (0,00)
Forderung aus Betreuungstätigkeit	8.223,87 (3.323,08)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.712,85 (1.100,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	227.780,76 (279.899,35)	105.687,44 (157.399,75)
Gesamtbetrag 2018	286.001,27 (320.819,22)	105.687,44 (157.399,75)

4. In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen für Zuschüsse für Energiesparmaßnahmen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), die entsprechend der Laufzeit abgezinst wurden, enthalten.

5. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Kapitalrücklage	31.674,53	0,00	31.674,53
Gesetzliche Rücklage	3.413.000,00	230.000,00	3.643.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	23.207.000,00	1.810.000,00	25.017.000,00
Rücklagen gesamt	26.651.674,53	2.040.000,00	28.691.674,53

	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
	160.872,87	16.782,77	1.884,96	175.770,68	9.615,21	21.087,01
	42.241.527,53	1.816.271,88	0,00	44.057.799,41	87.912.317,06	77.586.688,24
	423.751,80	32.171,30	0,00	455.923,10	1.703.487,98	1.735.659,28
	0,00	0,00	0,00	0,00	435.320,46	417.960,64
	110.232,00	3.798,39	2.741,66	111.288,73	20.231,39	23.151,42
	327.229,54	40.116,88	12.170,20	355.176,22	96.068,55	109.775,67
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.057.144,16	1.758.637,38
	0,00	0,00	0,00	0,00	285.206,46	259.525,28
	43.102.740,87	1.892.358,45	14.911,86	44.980.187,46	92.509.776,06	81.891.397,91
	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
	43.263.613,74	1.909.141,22	16.796,82	45.155.958,14	92.570.520,46	81.963.614,11

6. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 226,5. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

8. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

9. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Darlehen in Höhe von T€ 4.045 vor Laufzeitende umgeschuldet. Für eine energetische Modernisierung wurde ein grundbuchgesichertes KfW-Darlehen in Höhe von T€ 1.430 aufgenommen, bei dem zum Stichtag 31.12.2018 bereits T€ 1.000 ausgezahlt wurde.

7. Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)	insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit		Davon gesichert	Art der Sicherung
	€	€	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.616.568,69 (32.807.312,96)	878.148,26 (1.021.507,20)	3.824.565,98 (6.937.018,79)	23.913.854,45 (24.848.786,97)	28.579.990,77 (32.772.953,93)	Grundpfandrecht Buchgrundschulden
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.284.147,45 (18.895.690,75)	981.651,57 (603.685,94)	4.128.991,90 (2.537.820,50)	26.173.503,98 (15.754.184,31)	31.260.342,91 (18.887.543,34)	Grundpfandrecht Buchgrundschulden
Erhaltene Anzahlungen	3.058.327,34 (3.101.115,19)	3.058.327,34 (3.101.115,19)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.973,02 (41.598,92)	15.755,32 (12.466,22)	29.217,70 (29.132,70)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.064,56 (1.171,31)	2.064,56 (1.171,31)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	983.789,01 (648.750,73)	891.947,31 (634.156,63)	91.841,70 (14.594,10)			
Sonstige Verbindlichkeiten	17.108,54 (41.216,83)	17.108,54 (41.216,83)				
Gesamtbetrag	64.006.978,61 (55.536.856,69)	5.845.002,90 (5.415.319,32)	8.074.617,28 (9.518.566,09)	50.087.358,43 (40.602.971,28)	59.840.333,68 (51.660.497,27)	



2. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.846 abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ohne Berücksichtigung der Erlösschmälerungen.
2. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Erträge für Kostenerstattungen in Höhe von T€ 93 und Erträge für die Kostenbeteiligung von der Firma Lichtblick für den Einbau einer Folgeheizung in der Damaschkestraße 1 in Eißendorf in Höhe von T€ 11.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 2.997 Instandhaltungsaufwendungen.
4. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 198 wird die Veränderung ausgewiesen, die sich aus der Zuführung gemäß versicherungsmathematischem Gutachten ergeben hat.
5. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Verwaltungskosten des Betriebes und des Unternehmens in Höhe von T€ 593.
6. In den sonstigen Zinsen und ähnliche Erträgen sind T€ 7 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) enthalten.
7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 41 aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.
8. In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind T€ 5,5 außergewöhnliche Aufwendungen für Steuer-rückstellungen aufgrund von Abgang eines Gewerbeobjektes aus dem steuerpflichtigen Bereich enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB weisen Anschaffungskosten von T€ 548 und beizulegende Zeitwerte von T€ 398 auf. Der beizulegende Zeitwert wurde ermittelt unter der Projected Unit Credit Method (IAS19.65). Dabei wurden der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre und eine Anwartschafts- und einer Rentendynamik von 3,0 % ausgegangen. Eine individuelle Fluktuation nach Heubek wurde mit einem Faktor von 1,0 angenommen.
2. Die Leasingverpflichtungen für Teile des Fuhrparks belaufen sich zum 31.12.2018 auf rd. T€ 49.
3. Zum Bilanzstichtag bestanden für die in der Baudurchführung befindlichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen – nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte – finanzielle Verpflichtungen von rd. T€ 1.184.
4. Die Genossenschaft ist unverändert alleinige Gesellschafterin der FH Baubetreuungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hamburg. Die Höhe des Stammkapitals beträgt unverändert € 51.129,19. Für das Jahr 2018 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Im Geschäftsjahr 2018 beträgt der Jahresfehlbetrag € 1.962,38. Das Eigenkapital weist per 31.12.2018 eine Höhe von € 54.636,84 aus.
5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	3	1
Hausverwalter	4	0
Gesamt	13	3



6. Mitgliederbewegung 2018

Anfang 2018	2.783 Mitglieder
Zugang	181 Mitglieder
Abgang	134 Mitglieder
Ende 2018	2.830 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um rd. € 99.784. Die Haftungssumme beläuft sich auf € 6.010.364.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstandes:

Christoph Wiese
Torben Schulte

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Rolf	Vorsitzender
Dieter Oellrich	stellvertretender Vorsitzender
Heinz Jasper	Schriftführer
Jens Meyer	
Bernd Strehlow	
Peter von der Heide	(ab 7. Juni 2018)

9. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der GuV noch in der Bilanz berücksichtigt sind, bestehen nicht.

10. Gemäß § 28 Buchstabe j der Satzung wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat am 29. April 2019 die Verwendung der Ergebnismittel beschlossen. Der Beschluss stellt sich wie folgt dar und wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen:

Jahresüberschuss 2018	2.280.205,47 €
Gewinnvortrag Vorjahr	8.846,63 €
	2.289.052,10 €

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismittel

– Gesetzliche Rücklage	230.000,00 €
– Andere Ergebnismittel	1.810.000,00 €

Bilanzgewinn 2018	249.052,10 €
--------------------------	---------------------

Des Weiteren wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die Ergebnismittel verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende	236.423,20 €
Vortrag auf neue Rechnung	12.628,90 €

	249.052,10 €
--	---------------------

Hamburg, 29. April 2019

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Vorstand


Christoph Wiese


Torben Schulte

Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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 und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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 für 2017 war gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2018 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, 21. September 2018

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat in sieben Sitzungen den Geschäftsverlauf und die Entwicklung der Genossenschaft begleitet und überwacht. Er hat sich auf diesen Sitzungen vom Vorstand wichtige Geschäftsvorgänge (insbesondere Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie den Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken) vortragen lassen, diese diskutiert und falls notwendig, Beschlüsse darüber gefasst.

Die erreichten guten Ziele haben ihre Ursache in einer weiterhin soliden Ertragskraft der Genossenschaft, basierend auf der Bewirtschaftung eigenen Vermögens, einhergehend mit einem hervorragendem Kostenmanagement.

Der Aufsichtsrat gibt auf Grund der durchgeführten Prüfung die Erklärung ab, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 gemäß § 53 GenG anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates bedanken sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft ganz ausdrücklich für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Hamburg, 29. April 2019

Baugenossenschaft
Finkenwärder-Hoffnung eG

Der Aufsichtsrat



Günter Rolf
Vorsitzender des Aufsichtsrates

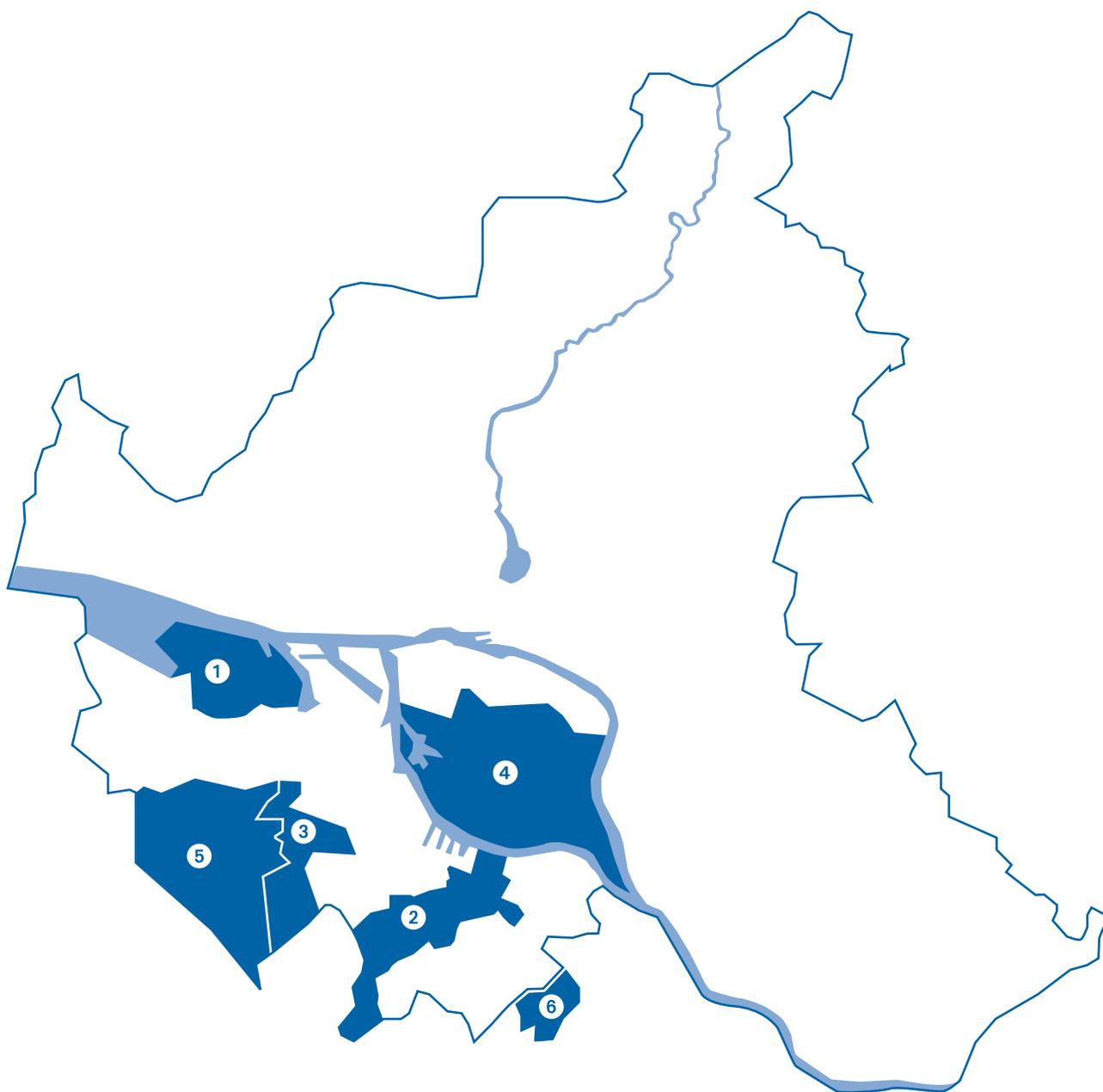
Mitglieder des Aufsichtsrates:

Günter Rolf
Dieter Oellrich
Heinz Jasper
Jens Meyer
Bernd Strehlow
Peter von der Heide

Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
Schriftführer

(ab 7. Juni 2018)

Wohnungsbestand



1	Finkenwerder	1.294 Wohnungen
2	Harburg/Eißendorf	416 Wohnungen
3	Neuwiedenthal	309 Wohnungen
4	Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd	64 Wohnungen
5	Neugraben-Fischbek	32 Wohnungen
6	Seevetal/Meckelfeld	12 Wohnungen

Verzeichnis der Wohnanlagen

WE	Finkenwerder	Anzahl Whg.	Baujahr
10	Focksweg 1-5, Schloostr. 1-7, Finksweg 2-6, Benittstr. 20-26	103	1927/1928
20	Focksweg 16-20, Benittstr. 2-6, Wriedestr. 2-8, Butendeichsweg 1-5	103	1923
21	Finkenwerder Norderdeich 109a-c, 110a-c, 111a-c	72	1935
22	Finkenwerder Norderdeich 108, 108a+b	18	1936
23	Finkenwerder Norderdeich 107, 107a	12	1936
26	Finkenwerder Norderdeich 121e-121i	5	1921/1923
27	Finkenwerder Norderdeich 121a-124h, Brunnenstieg 2+4	26	1921/1923
28	Finkenwerder Norderdeich 125a-128i, Brunnenstieg 1+3	33	1921/1923
29	Finkenwerder Norderdeich 129-132h, Kneienblick 2	36	1921/1923
30	Külpersweg 4, 6, 8	16	1938
35	Finksweg 25-29a	16	1930
41	Finksweg 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60	42	1938
42	Finksweg 41, 43, 45, 47, 49	26	1943
43	Kap-Horn-Weg 2, 4, 6, 8	24	1943
44	Kap-Horn-Weg 1, 3, 5, 7	24	1943
60	Finksweg 51, a, 53, a	24	1952
70	Kap-Horn-Weg 10, 12, 14, 15	24	1953
80	Neßdeich 168, 169, 170, 171	27	1953
90	Reetputt 2, 4, 6	23	1956
100	Neßdeich 144, 145, 146, 147a-c	30	1958
110	Benittstr. 19a-b, 21a-b	24	1960
120	Benittstr. 25	23	1960
130	Hein-Saß-Weg 6, 8	13	1966
170	Norderschulweg 15	63	1972
350	Alte Aue 1-11	45	1978
360	Fallreep 2, 4, 6, 8	16	1978
370	Alte Aue 20, 22	12	1983
380	Johann-Camper-Stieg 1-15	48	1986
390	Johann-Camper-Stieg 20+22, 30+32	24	1987
410	Johann-Camper-Stieg 24, 26, 28	18	1987
420	Johann-Camper-Stieg 16 + 18	12	1988
430	Johann-Camper-Stieg 12 + 14	12	1989
440	Norderschulweg 15a	24	1994
450	Alte Aue 14 + 16, Auesiel 2	20	1995
460	Uhlenhoffweg 1-8	60	1996
470	Uhlenhoffweg 9-15	68	1998
480	Uhlenhoffweg 16-21	60	2000
500	Focksweg 13-19	26	2007
510	Finkenwerder Norderdeich 118-119	32	2011
520	Finksweg 44, 44 a	10	2015

WE	Harburg/Eißendorf	Anzahl Whg.	Baujahr
210	Eißendorfer Str. 145-161, Adolf-Wagner-Str. 2, Kirchenhang 1, 3, 5	69	1928/1948
220	Weinligstr. 47, 51	12	1929/1949
230	Denickestr. 45, Dempwolfstr. 46	16	1938
240	Am Exerzierplatz 2, 4, Eißendorfer Str. 115, 117, Damaschkestr. 9, 11	53	1953/1954
245	Eißendorfer Str. 107, 109, 111	21	1953/2006
246	Damaschkestr. 1	12	2013
250	Am Exerzierplatz 6, 8, 10, 12, Hoppenstedtstr. 2a-d	84	1953/1954
260	Weinligstr. 45, 49	16	1955
270	Femerlingstr. 25 a, b	16	1963
300	Weinligstr. 49 a, b, c, d, e	24	1968
320	Schwarzenbergstr. 79	16	1969
330	Wallgraben 44	8	1974
331	Wallgraben 46	36	1976
400	Eißendorfer Straße 119, 121	14	1983
530	Wilhelm-Busch-Weg 21-25	19	2018

WE	Neuwiedenthal	Anzahl Whg.	Baujahr
140	Ostewinkel 7 a, b, c, 9 a, b	30	1967
141	Neuwiedenthaler Str. 56, 58	54	1967
150	Neuwiedenthaler Str. 60, Rehrstieg 31	34	1968
160	Rehrstieg 23a, b, 25a, b, 27a, b	24	1969
180	Quellmoor 12, 14, 16, 18, 20, 22	48	1975
185	Quellmoor 10	8	1975
190	Quellmoor 19, 21	24	1975
290	Wümmeweg 15a-c, 17, 19, 21a-c, 23, 25	60	1966/1967
340	Rehrstieg 89, 91, 93, 95	27	1977

WE	Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd	Anzahl Whg.	Baujahr
200	Karl-Arnold-Ring 34, 36, 38	64	1976

WE	Neugraben-Fischbek	Anzahl Whg.	Baujahr
280	Kiesbarg 4a-f	32	1964/1965

WE	Seevetal/Meckelfeld	Anzahl Whg.	Baujahr
310	Mattenmoorstraße 1	12	1969

Verzeichnis der Vertreter

(Stand April 2019)

Der Wahlvorstand hat die Vertreter und Ersatzvertreter für jeden Wahlbezirk durch Beschluss (gem. § 11 Abs. 1 der Wahlordnung) festgestellt.

Bezirk 1 | Finkenwerder (WE 10)

Vertreter:

1. Knochenhauer, Heinz
2. Knochenhauer, Jörn
3. Boettcher, Renate

Ersatzvertreter:

Mehlaus, Rena
Osthoff, Swantje

Bezirk 2 | Finkenwerder (WE 30, 41, 42, 43, 44, 60, 70, 130, 520)

Vertreter:

1. Siemon, Bernd-Dieter
2. Wischmeier, Helmut
3. von Holt, Heinz
4. Lorenzen, Horst
5. Cohrs, Carl-Heinz
6. Thielke, Dieter

Ersatzvertreter:

–

Bezirk 3 | Finkenwerder (WE 110, 120, 170, 350, 370, 440, 450)

Vertreter:

1. Bersuch, Rudolf
2. Voss, Petra
3. Kummrow, Paula
4. Eisenblätter, Brigitte
5. Schaefers, Dieter
6. Drebelow, Karl Uwe

Ersatzvertreter:

Mahnke, Ilse
Hansen, Werner
Dalke, Inge
Herud, Eva

Bezirk 4 | Finkenwerder (WE 21, 22, 23)

Vertreter:

1. Strahlendorff, Bernd
2. Hinzer, Hans-Werner

Ersatzvertreter:

–

Bezirk 5 | Finkenwerder (WE 80, 90, 100, 360)

Vertreter:

1. Kunstreich, Martin
2. Hoffmann, Dörthe Ute
3. Hansen, Björn

Ersatzvertreter:

Bott, Johann
Lucas, Angela

Bezirk 6 | Finkenwerder (WE 380, 390, 410, 420, 430)

Vertreter:

1. Vollpott, Britta
2. Meister, Jens
3. Heinemann, Klaus
4. Jogwick, Susanne

Ersatzvertreter:

Strohbach, Herbert
Dorn, Delia

Bezirk 7 | Neuwiedenthal (WE 140, 141, 150, 160)

Vertreter:

1. Mleczek, Sebastian
2. Wolff, Sabine
3. Grund, Lieselotte
4. Nommensen, Kai-Olaf

Ersatzvertreter:

Duch, Gerda

Bezirk 8 | Neuwiedenthal (WE 180, 185, 190, 290, 340) / Neugraben-Fischbek (WE 280)

Vertreter:

1. Gude, Wilhelm
2. Hagemeister, Julia
3. Kürschner, Horst
4. Siegmund, Christa
5. Bostelmann, Siegfried
6. Zunft, Sebastian

Ersatzvertreter:

Wöllmer, Tim
Illigmann, Thorsten
Lübbers, Konrad

Bezirk 9 | Harburg/Eißendorf (WE 210, 220, 230, 260, 270, 300, 320, 330, 331, 530)
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Peter, Sabine | - |
| 2. Ott, Rudolf | |
| 3. Schwingel, Rolf | |
| 4. Behr, Katrin | |
| 5. Buchholz, Stefan | |

Bezirk 10 | Harburg/Eißendorf (WE 240, 245, 246, 250, 400)
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Kirchberger, Dr. Sarah | - |
| 2. Fließ, Madita | |
| 3. Hoffmann, Kathrin | |
| 4. Brümmer, Dirk | |
| 5. Michalek, Halina | |

Bezirk 11 | Wilhelmsburg/Kirchdorf-Süd (WE 200), Seevetal/Meckelfeld (WE 310)
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Dolniak, Eva | - |
| 2. Ruppelt, Willy | |

Bezirk 12 | Finkenwerder (WE 20, 35, 500)
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Studt, Gerd Holger | Lewwe-Herberg, |
| 2. Haase, Thomas | Irmtraud |
| 3. von Cölln, Christa | Ehrenberg, Ullrike |
| 4. Grommes, Patrick | |

Bezirk 13 | Finkenwerder (WE 26, 27, 28, 29, 510)
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1. Mathies, Dieter | Hauschild, Regina |
| 2. Ossadnik, Rainer | Adali, Regina |
| 3. Hundt, Hannah | Adolf, Stefan |
| 4. Dickopf, Doris | Heinrich, Peter |

Bezirk 14 | Finkenwerder (WE 460, 470, 480)
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Ehrlich, Hans-Peter | Siedentopf, Manfred |
| 2. Wähling, Sabine | |
| 3. Strankmann, Bettina | |
| 4. Schildt, Jonny | |
| 5. Waack, Hans-Jürgen | |

Bezirk 20 | Ohne Wohnung
Vertreter: **Ersatzvertreter:**

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| 1. Holst, Dörte | Gothmann, Margarethe |
| 2. Wülken, Hinrich | Reichel, Barbara |
| 3. Thoms, Leve | Stapel, Julia |
| 4. Unglaub, Ute | Romahn, Helmut |
| 5. Schönfelder, Olaf | |
| 6. Oelbüttel, Jörn | |
| 7. Markert, Eduard | |
| 8. Fock, Anke | |
| 9. Jonas, Annelies | |
| 10. Luth, Ingeborg | |
| 11. Otte, Hans-Heinrich | |
| 12. Kummerfeld, Rolf | |
| 13. Kaufmann, Rolf | |
| 14. Ehlers, Angelika | |
| 15. Graudegus, Kai | |
| 16. Meyer-Kerstupeit, Jasmina | |
| 17. Duge, Jens | |

Unseren in 2018 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Albertus Kröger
Anke Bohm
Bodo Siebert
Dieter Unger
Edelgard Wiczorke-Petersen
Edith Hartmann
Egon Heinrich
Eva Schwartau
Gerd Wylezich
Gerhard Pingel
Gert Bauer
Hannelore von Piechowski
Heinz Oestmann
Heinz Wüpper
Henri Meyer
Hildegard Schönberg
Horst Lambrecht
Horst Johns
Inge Behrens
Ingeborg Martens
Johann Struhs
Jürgen Fock
Karl-Heinz Kuckling
Klaus Gaulke
Kurt Butendeich
Malte Kuckling
Marcello Tommasi
Martin Schröder
Rudolf Meyer
Ruth Wüpper
Vera Stegemann
Walter Asmussen
Waltraud Kock
Werner Voigt
Wilhelm Stille

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG
Uhlenhoffweg 1 a, 21129 Hamburg
T 040 31186-600
F 040 31186-610
E info@fwheg.de, www.fwheg.de
Sitz Hamburg, Amtsgericht Hamburg GnR 355



Verantwortlich

Christoph Wiese, Torben Schulte

Design

Gabriele Studt, Print&Web Design, www.printgh.de

Bildnachweis

Herbert Ohge Fotografie: © Seite 1, 3, 4-5, 6, 14-15, 18-19, 20-21, 32-33, 42
gerckens.photo - stock.adobe.com: © Seite 8-9
Matthias Krüttgen - stock.adobe.com: © Seite 13
©contrastwerkstatt - stock.adobe.com: © Seite 17

Druck

Druckerei Nienstedt GmbH, Hamburg



 **BAUGENOSSENSCHAFT
FINKENWÄRDER-HOFFNUNG eG**

Uhlenhoffweg 1a
21129 Hamburg
T 040 311 86-600
F 040 311 86-610
E info@fwheg.de
www.fwheg.de