

Geschäftsbericht 2019



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



Der Wohnungsverein hat seinen Immobilienbestand in den vergangenen 15 Jahren um mehr als 40 Prozent auf mittlerweile 2.850 Wohnungen vergrößert. Allein in 2019 kamen 143 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit hinzu.

Hervorzuheben ist, dass wir darüber hinaus alle unsere Gebäude auf einen zeitgemäßen energetischen Standard modernisiert haben. Dabei bleiben wir unserer Maxime treu, dass wir uns mit den Nutzungsentgelten am Mittelwert des Mietenspiegels orientieren.

In Horn haben die Pläne für den Ersatzneubau inzwischen konkrete Formen angenommen. In enger Abstimmung mit Politik und Verwaltung werden wir hier für unsere Mitglieder 200 neue, kostengünstige Wohnungen errichten. Ein paar Eindrücke von diesem Prozess stellen wir Ihnen im Geschäftsbericht vor.



	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	6
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
Gesetzliche Prüfung	34



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

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Landwehr 58, 22087 Hamburg



Genossenschaft und ihre Organe

Vorstand

Holger Fehrmann

Claus-Dietrich Scholze

Aufsichtsrat

Hans-Jürgen Andresen

gewählt bis Juni 2022

Birte Gorke

gewählt bis Juni 2023

Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)

gewählt bis Juni 2021

Verena Piehler (stellvertretende Vorsitzende)

gewählt bis Juni 2022

Nicolas Rinkel

gewählt bis Juni 2021

Niels Mordhorst

gewählt bis Juni 2023

Bau- und Wohnungsausschuss

Hans-Jürgen Andresen

Birte Gorke

Karl-Werner Mohr

Prüfungs- und Verwaltungsausschuss

Verena Piehler

Nicolas Rinkel

Niels Mordhorst

Prokura

Jan-Bernd Köller

Handlungsvollmacht

Jan Krückemeyer

Folker Sahlmann

Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2019	Beträge in EUR 31.12.2018
Mitgliederzahl	3.792	3.765
Bewirtschaftete Wohnungen	2.843	2.700
Gewerbliche Einheiten	26	25
Gästewohnungen	7	7
Pkw-/Motorradstellplätze	1.013	973
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.165.300,00	11.917.500,00
Anlagevermögen	171.548.113,58	157.623.494,83
Umlaufvermögen	6.661.254,72	7.174.463,09
Gesamtvermögen	178.209.368,30	164.797.957,92
Eigenkapital	56.460.963,66	52.013.275,89
Rückstellungen	1.426.451,53	1.251.975,96
Verbindlichkeiten	120.288.680,31	111.495.751,74
Rechnungsabgrenzungsposten	33.272,80	36.954,33
Gesamtkapital	178.209.368,30	164.797.957,92

Vorwort



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

in den vergangenen Jahren sind wir bereits ausführlich auf unser Acht-Euro-Projekt eingegangen. Nun können wir stolz mitteilen, dass wir die geplanten 90 Wohnungen Ende 2019 an unsere Mitglieder übergeben haben. Nicht nur die Kosten wurden eingehalten, sondern wir sind zusätzlich sogar noch zwei Monate früher als geplant fertig geworden.

Zwei Drittel aller Wohnungen wurden an vorherige Mitglieder vermietet, die nun in den Genuss der günstigen Miete im Neubau kommen. Für uns alle ist das ein Riesenerfolg, den viele für unmöglich hielten.

Nach dem Projekt ist vor dem Projekt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bleibt in unserer Stadt ungebrochen. Im Rahmen unserer Möglichkeiten wollen wir auch weiterhin neue Wohnungen für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen.

Der nächste Neubau wächst bereits in der Papenstraße in Eilbek. Die starken Regenfälle und Stürme Anfang Februar haben die Arbeiten nicht erleichtert, aber alle Beteiligten engagieren sich, um die Terminpläne einzuhalten.

In 2020 startet das größte Neubauprojekt in unserer langen Geschichte. 200 Wohnungen und zwei kleinere Gewerbeeinheiten entstehen in zentraler Lage in Horn. Die Projektgröße ist für uns nicht neu, auch in der Vergangenheit sind bereits ähnlich große Bauvorhaben mit Kooperationspartnern entstanden.

2019 war ein Jahr der intensiven Mitgliederkommunikation. Im Ergebnis können wir sagen: Es macht Spaß, sich den Herausforderungen zu stellen und jeden Tag für unsere Mitglieder da zu sein.

Für die Zukunft wünschen wir uns weitere Gelegenheiten, unsere Erfahrungen im kostengünstigen Bauen beweisen zu dürfen. Wir sind ständig auf der Suche nach passenden, bezahlbaren Grundstücken, die wir im Eigentum erwerben möchten. Für Hinweise auf Kaufoptionen aus dem Leserkreis sind wir dankbar. Erbbaurechten der Stadt Hamburg stehen wir weiterhin zurückhaltend gegenüber, weil dadurch langfristig die Mieten steigen. Und das will niemand!

Ihr

Holger Fehrmann
– Vorstand –

Ihr

Claus-Dietrich Scholze
– Vorstand –

Vorwort

Unser Neubauprojekt in Horn



Entwurfsgedanke aus dem Erläuterungsbericht der Architekten: „Ziel des Entwurfs ist es, das symmetrische Gesamtensemble am Beginn der Sievekingsallee als Tor/Auftakt zu erhalten und gleichzeitig zu stärken.“

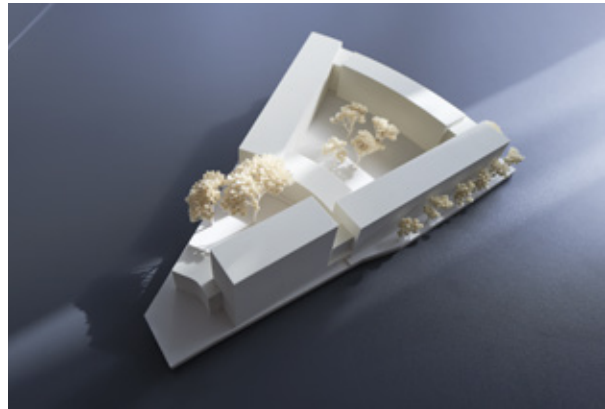
Der Neubau von 200 Wohnungen trifft an vielen Stellen in der Stadt auf große Aufmerksamkeit. An einer exponierten Lage wie der Kreuzung Sievekingsallee/Rennbahnstraße/Hermannstal mit unmittelbarer Nähe zur Horner Rennbahn erhalten auch städtebauliche Interessen ein hohes Gewicht.

Der Planungszeitraum

Mehr als zehn Jahre sind vergangen, seitdem sich der Wohnungsverein erstmalig intensiv mit der Entwicklung des Quartiers beschäftigt hat. Frühzeitig begannen die Gespräche mit der Politik und dem Bezirk, um zu einvernehmlichen Ergebnissen zu gelangen. Der lange Planungszeitraum ermöglichte auch den



Blick auf den
fünfgeschossigen
Gebäudeteil an der
Siekingsallee.



Vier Architekturbüros wurden aufgefordert, Vorschläge zu erarbeiten. Die Jury setzte sich aus Vertretern der Verfahrensbeteiligten sowie einer Fachkommission zusammen.

Nach der ersten Wertung wurden die Wettbewerber aufgefordert, ihre Planungen in Details nachzuarbeiten. Am 30.4.2019 stand das Ergebnis fest. Der Siegerentwurf stammt von dem renommierten Architekturbüro Winking Froh Architekten GmbH mit Büros in Hamburg, Berlin und Hangzhou (China).

Im Wettbewerb für den Neubau der Wohnbebauung „Bei den Zelten“ in Hamburg-Horn gingen Winking · Froh Architekten als Gewinner hervor. Der 3- bis 8-geschossige Klinkerbau umschließt einen großen, fächerförmigen Hof und endet mit einem Solitär. Zusammen mit seinem städtebaulichen Pendant auf der anderen Seite der Sievekingsallee bildet der Kopfbau ein städtebauliches Portal als Auftakt in Richtung Zentrum. Sein Ladenangebot belebt das Quartier und seine Höhe schirmt einen bestehenden Pocket-Park von der stark befahrenen Achse ab. Der alte Baumbestand des Pocket-Parks prägt auch den großen Innenhof, der den Bewohnern vorbehalten ist. Die Backsteinfassaden mit den Balkonen in Richtung Innenhof und Horner Weg zeigen eine große Plastizität, während sie an der Sievekingsallee mit feinen Abstufungen an den Eingängen eher städtisch geprägt sind.

Im Dezember 2019 wurde die Baugenehmigung für das größte Einzelprojekt des Wohnungsvereins in seiner 118-jährigen Geschichte beantragt.

betroffenen Mitgliedern, sich auf die Situation einzustellen. Für die meisten konnten innerhalb der Genossenschaft passende Lösungen gefunden werden.

Das Wettbewerbsverfahren

Mit dem Bezirk wurde ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren vereinbart, um eine zeitgemäße, aber zukunftsgerichtete Entwicklung an dieser Stelle zu erreichen. Vor dem Hintergrund des weiteren Bevölkerungswachstums und der neuen Ideen zur Entwicklung der Verkehrsachsen wurden die baulichen Bedingungen vereinbart. Wir haben uns in vielfältiger Weise eingebracht, um den Interessen des Wohnungsvereins Gehör zu verschaffen.

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Franz-Josef Höing
Oberbaudirektor der FHH, Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Bodo Hafke
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und
Umwelt, Bezirksamt Hamburg Mitte

Michael Mathe
Leiter Fachamt Stadt-
und Landschaftsplanung,
Bezirksamt Hamburg Mitte

Folker Sahlmann
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Karin Renner
Freischaffende Architektin,
Renner Hainke Wirth Zirn Architekten

Thomas Schöne
Freischaffender Architekt,
ORP Architekten



Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Holger Fehrmann
Vorstand Wohnungsverein
Hamburg von 1902 eG

Claus-Dietrich Scholze
Vorstand Wohnungsverein
Hamburg von 1902 eG

Annkathrin Kammeyer
SPD-Fraktion HH Mitte

Holger Schmidt
CDU-Fraktion HH Mitte

Dr. Michael Osterburg
Grüne Fraktion HH Mitte

Stellvertretende Sachpreisrich- terinnen und Sachpreisrichter

Karl-Werner Mohr
Wohnungsverein Hamburg
von 1902 eG

Verena Piehler
Wohnungsverein Hamburg
von 1902 eG

Yannick Regh
SPD-Fraktion HH Mitte

Maik Holm
CDU-Fraktion HH Mitte

Tayfur Göker
Grüne Fraktion HH Mitte



Angaben aus der Auslobungs-
broschüre: Wettbewerbsverfahren
„Bei den Zelten“, erstellt von
konsalt – Gesellschaft für Stadt-
und Regionalanalysen und Projekt-
entwicklung mbH.

Lagebericht unserer Genossenschaft

Das Jahr 2019

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 ihren Mitgliedern die Wohnungen zu Preisen, die sich am Mittelwert des Mietenspiegels orientieren. 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 2019 verfügte unsere Genossenschaft über 2.843 Wohnungen. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt rund 174.783 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands-, aber auch nach den Neubauwohnungen ist ungebrochen. 2019 erfolgten nur moderate Anhebungen der Nutzungsgebühren. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks nach preiswertem Wohnraum, als uneingeschränkt positiv ein.

Die Investitionen insbesondere für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2019 auf rund 17.211 TEUR. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sanken im Vergleich zum Vorjahr, weil mehrere geplante Maßnahmen wegen fehlender Kapazitäten der Handwerker nicht durchgeführt werden konnten. Die Neubaumaßnahme Am Dorfgraben, die Bauvorbereitungskosten für die Neubauten an der Papestraße sowie an der Sievekingsallee und der Ankauf des Objektes in der Bramfelder Chaussee haben die Investitionskosten hingegen deutlich erhöht.

Auf dem Grundstück Walddorferstraße 41, 41 a und 41 b konnte der Ende 2017 begonnene Bau von

31 öffentlich geförderten Wohnungen mit rund 2.280 Quadratmeter Wohnfläche in zwei Gebäuden abgeschlossen werden. Mitte Januar 2019 wurden die Wohnungen an die Mitglieder übergeben und haben wesentlich zum Anstieg der Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren beigetragen.

Der Neubau zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee beim Bramfelder Ortszentrum wurde beinahe zwei Monate vor dem ursprünglich geplanten Termin fertiggestellt. Für unsere 90 Wohnungen gab es eine sehr hohe Nachfrage aus dem Kreis der Mitglieder und es sind alle vermietet. Wie wir es angekündigt haben, beträgt die Grundnutzungsgebühr nur 8,00 EUR pro Quadratmeter monatlich. Diese Zusage gilt für fünf Jahre ab Erstbezug. Die Neubauten sind nicht öffentlich gefördert und es gibt keine Belegungsbindungen – jeder konnte und kann sich um diese Wohnungen bewerben. Insgesamt haben rund 60 Mitglieder von diesem sehr guten Angebot Gebrauch gemacht, sind innerhalb der Genossenschaft umgezogen und erfreuen sich jetzt einer preisgünstigen Neubauwohnung.

Ende 2019 wurde mit den vorbereitenden Arbeiten zum Abriss der Tiefgarage in unserer Wohnanlage Hasselbrookstraße/Papestraße begonnen. Die Baugenehmigung für den Ersatz der Tiefgarage sowie von 21 zusätzlichen Wohnungen wurde uns in 2019 erteilt. Geplant ist die Fertigstellung für das Frühjahr 2021. Schon jetzt haben wir eine sehr große Nachfrage nach den entstehenden Wohnungen.

Das Ende 2018 gekaufte Grundstück an der Bramfelder Chaussee 11–15 nahe U-Bahn Habichtstraße ist in den Bestand integriert. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Objektes wurden geprüft und mit den Behörden abgestimmt. Der Bezirk plant, einen Bebauungsplan aufzustellen, in den sich die Genossenschaft mit ihren Ideen einbringen wird.

Leider kommt es wegen Kapazitätsengpässen in der Bezirksverwaltung zu Verzögerungen. Wir werden unsere Möglichkeiten aber nutzen, um den auch politisch gewünschten Neubau voranzutreiben.

Die im Zweiten Weltkrieg stark beschädigte Wohnanlage Sievekingsallee/Horner Weg/Bei den Zelten in Hamburg-Horn kann nach intensiver technischer Prüfung nicht erhalten werden. Daher wurde beschlossen, sie abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen. Statt ursprünglich 167 beabsichtigt die Genossenschaft 200 Wohnungen zu errichten, die Wohnfläche steigt von 7.860 Quadratmeter auf 14.206 Quadratmeter.

Im Zuge von Instandhaltung und Modernisierung wurden im abgelaufenen Jahr 63 Bäder und Küchen modernisiert, neue Steigleitungen eingebaut und eine Vielzahl kleinerer Arbeiten ausgeführt. Insgesamt haben die Handwerker für uns fast 4.000 Aufträge ausgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 7,52 EUR/Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dieses Ergebnis ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Neubauwohnungen Am Dorfgraben und der Ankauf an der Bramfelder Chaussee eingeflossen sind und kleinere Mietanhebungen erfolgten.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 7,5 % im Vergleich zum Vorjahr (7,2 %) nahezu konstant geblieben.

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

	Plan 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	15.900	16.050	15.435
Instandhaltungsaufwendungen	4.900	4.182	4.568
Zinsaufwendungen	2.200	2.245	2.377
Jahresüberschuss	4.700	4.646	4.648
Investitionen in Gebäude	17.200	17.211	11.776
Eigenkapital	56.500	56.461	52.013

*ohne Aufwendungszuschüsse

Die Planzahlen für 2019 konnten weitgehend erreicht werden. Der Anstieg der Umsatzerlöse ist insbesondere bedingt durch die Neubauten an der Walddörferstraße und Am Dorfgraben, das neu erworbene Objekt an der Bramfelder Chaussee und die grundsätzlich vorsichtige Annahme der Mietenentwicklung. Bei den Investitionen wurde der Planansatz eingehalten. Der Jahresüberschuss unterschreitet lediglich leicht die anvisierte Planzahl.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2019 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

Das Jahr 2019

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2019 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	171.548.113,58	96,3	157.623.494,83	95,6	13.924.618,75
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	6.661.254,72	3,7	7.174.463,09	4,4	-513.208,37
Gesamtvermögen	178.209.368,30	100,0	164.797.957,92	100,0	13.411.410,38
Eigenkapital	56.460.963,66	31,7	52.013.275,89	31,6	4.447.687,77
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	115.377.883,48	64,7	106.119.608,53	64,4	9.258.274,95
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	6.370.521,16	3,6	6.665.073,50	4,0	-294.552,34
Gesamtkapital	178.209.368,30	100,0	164.797.957,92	100,0	13.411.410,38

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 13.925 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die Bautätigkeit und den Erwerb des Grundstücks an der Bramfelder Chaussee zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen standen diesen insbesondere gegenüber. Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch Valutierungen für Neubauvorhaben um rund 21.674 TEUR angestiegen. Dem gegenüber standen Umschuldungen von rund 7.343 TEUR und planmäßige Tilgungen von rund 5.266 TEUR. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten um rund 9.065 TEUR angestiegen. Im Zugang sind Umschuldungen in Höhe von 7.400 TEUR enthalten.

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

Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals	in EUR
Jahresüberschuss 2019	4.645.657,77
Dividende 2018	-469.470,00
Veränderung Geschäftsguthaben	271.500,00
	4.447.687,77

Das Eigenkapital ist um rund 4.448 TEUR gestiegen von rund 52.013 TEUR auf rund 56.461 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote auf 31,7 % gestiegen.

Finanzlage

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

Eine Dividende in Höhe von 4 % ist für das Geschäftsjahr 2019 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 zehn 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 2019 eine Höhe von rund 2.245 TEUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 133 TEUR.

Kapitalflussrechnung 2019	Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
Jahresüberschuss	4.645,7	4.648,2
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.397,0	3.012,5
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	164,5	-26,1
Cashflow nach DVFA/SG	8.207,2	7.634,6
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	2.142,0	2.296,1
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	54,8	150,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.404,0	10.080,8
Investitionen in das Anlagevermögen	-17.853,5	-10.427,4
Veränderung Bausparguthaben	0,0	747,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a. (Saldo)	6,9	51,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.846,6	-9.628,0
Einzahlungen aus den Valutierungen von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	21.673,5	9.315,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	291,5	205,6
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-12.606,9	-8.261,4
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-2.142,0	-2.296,1
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-198,0	-383,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.018,1	-1.420,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-424,5	-967,6
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	1.469,7	2.437,3
Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.	1.045,2	1.469,7

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 Zahlungsmittelabfluss von 424,5 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 1.045,2 TEUR absenkte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2020 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Ertragslage

Das Jahresergebnis wurde weit überwiegend aus Überschüssen der Hausbewirtschaftung generiert. Hierzu trugen insbesondere höhere Mieterträge, geringere Instandhaltungs- und Kapitalkosten bei.

Risiken- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

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:

Leerstände: Die Nachfrage ist gut und wird als weiterhin stabil erachtet. Nennenswerte ungeplante Leerstände werden auch in den kommenden Jahren nicht erwartet. Geplante Leerstände verzeichnet die Genossenschaft durch den Rückbau der Häuser an der Sievekingsallee 204–218, am Horner Weg 249–263 und Bei den Zelten 4–10. Die Leerstandskosten wurden im Wirtschaftsplan 2020 angemessen berücksichtigt.

Uneinbringliche Forderungen: rund 33 TEUR (überwiegend gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 62 TEUR im Jahr 2018. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 29 TEUR gesunken.

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 Finanzierungs-

risiken einzugehen, betreiben wir Zinssicherung. Zudem wurden überwiegend neue Darlehensmittel als Volltilger aufgenommen, um insbesondere sogenannte „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die bisherige Geschäftsphilosophie, nachfragegerecht den Wohnungsbestand 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 90 Neubauwohnungen gebaut haben, die ab Erstvermietung fünf Jahre zum Preis von 8,00 EUR nettokalt vermietet werden.

Die Deutsche Bundesbank hat uns schon 2019 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs auch für das Jahr 2020 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 rege Nachfrage nach unseren Neubauvorhaben.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2019 um rund 2 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 11.918 TEUR auf rund 12.165 TEUR). Diese Erhöhung ist auf die Einzahlung zusätzlicher Pflichtanteile wegen der beiden Neubauten zurückzuführen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist auch weiterhin Orientierungsgrundlage für die Bemessung der Nutzungsgebühren.

Prognosebericht

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 leichten Zinsanstieg auf niedrigem Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2020 mit leicht ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 16.100 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.200 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaulmaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 8.600 TEUR geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.600 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2020 sehen wir aufgrund leicht erhöhter Erlöse bei leicht gestiegenen Aufwendungen und aufgrund von Einmalwirkungen durch die Rückbaumaßnahmen bei rund 3.600 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2020 rund 60.080 TEUR.

Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben kann sichergestellt werden. Die Zukunftsaus-

sichten für unsere Genossenschaft sehen wir uneingeschränkt positiv.

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

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



Hamburg, 17.02.2020

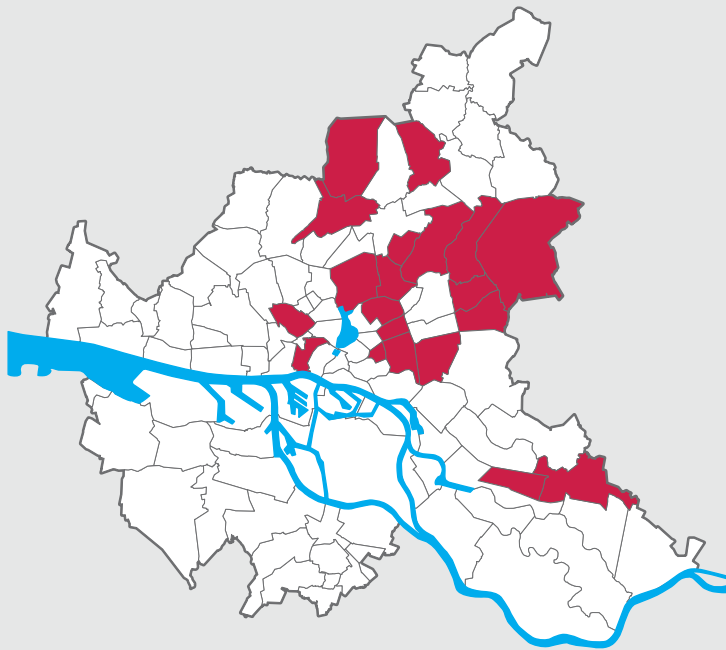
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Der Vorstand

Claus-Dietrich Scholze

Holger Fehrmann

Aktueller Wohnungsbestand

 Aktueller
Wohnungsbestand 

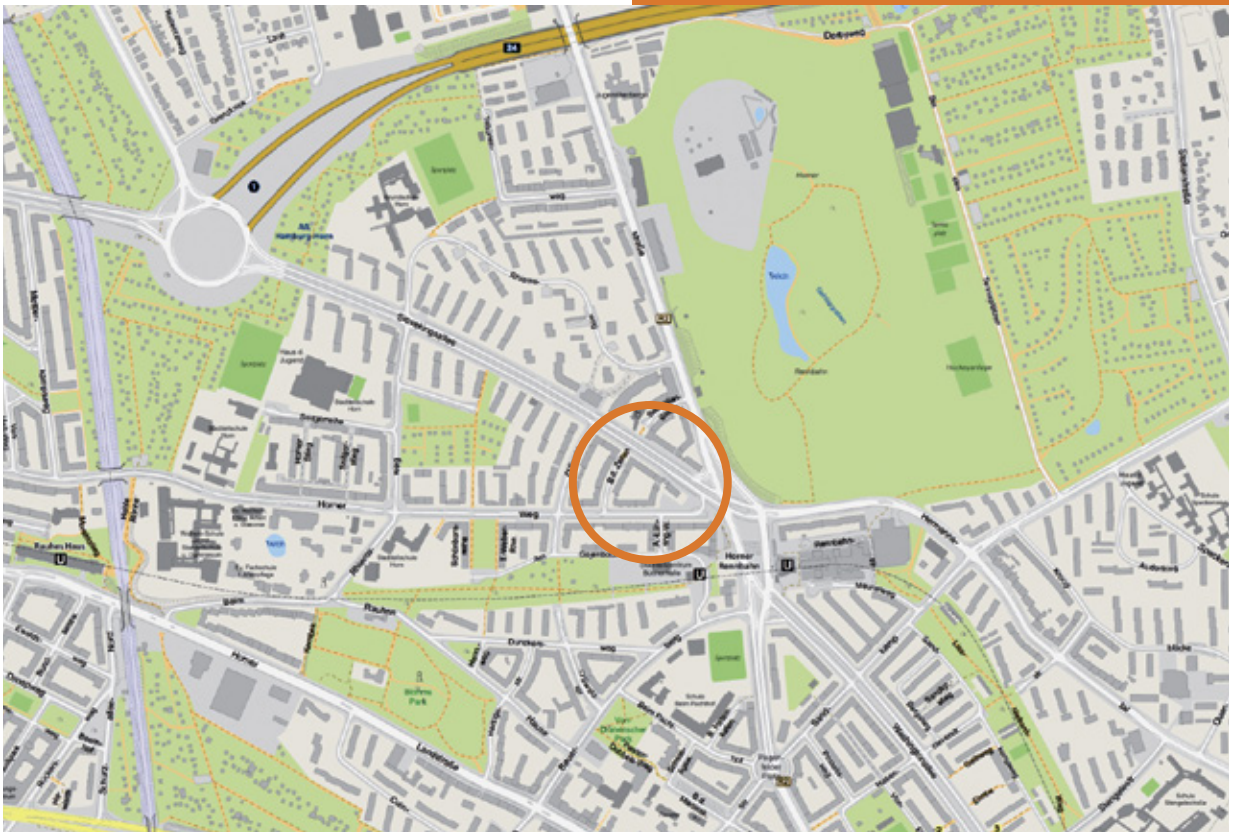


VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	70	1
2	Lattenkamp 3-9 Lattenkampstieg 1-3	72	
3	Horner Weg 249-263 Sievekingsallee 212, 216, 218	87	1
4	Poelsweg 2-6 Sievekingsallee 99-101	72	2
5	Perthesweg 12-16	28	
6	Perthesweg 18-24	38	
7	Perthesweg 26-30	42	
8	Perthesweg 32-34 Quellenweg 28	48	
9	Bei den Zelten 4-8	34	1
10	Bei den Zelten 10 Sievekingsallee 204-210	45	
11	Poelsweg 8 a	8	
12	Poelsweg 8-12 Hanfftsweg 8-10	69	
13	Perthesweg 40-44 Quellenweg 37 a-c	77	
15	Caspar-Voght-Straße 8-12	46	
16	Bürgerweide 79-81 Landwehrplatz 1-5	45	
17	Landwehrplatz 7-13 Hinrichsenstraße 38-42	56	1
18	Chapeaurougeweg 2-8 Horner Weg 57-59	68	
19	Chapeaurougeweg 10-14 Am Elisabethgehölz 8-10	75	
20	Chapeaurougeweg 9-11	31	
21	Caspar-Voght-Straße 2-6, 6 a Horner Weg 51	62	1
22	Chapeaurougeweg 11 a Am Elisabethgehölz 2-6, 6 a Caspar-Voght-Straße 14	63	
23	Horner Weg 53-55 Chapeaurougeweg 1-7	62	
24	Bürgerweide 72 Elise-Averdieck-Straße 3-11 Bethesdastraße 21	64	
25	Caspar-Voght-Straße 34-36	19	
26	Rückertstraße 22 a-c Rückertstraße 26 a-c	64	
27	Rückertstraße 32 a-c Rückertstraße 36 a-b, 38	72	
28	Hasselbrookstraße 65 a-d Hasselbrookstraße 67 a-c	77	2
29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63	

Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stell- plätze im Freien	VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stell- plätze im Freien
			30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	62		76: Kfz 3: Mot.		5
		4	31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24		16		2
	1		32	Rückertstraße 42	11		32		
			33	Borchertring 54, 56, 56a, 58, 58a, 60	36		14	1	15
			34	Telemannstraße 9-11	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			
		1	39	Bruno-Lauenroth-Weg 4-9	69				54
			40	Hein-Köllisch-Platz 1-2 Silbersacktwiete 11, 13	48	3	21		
			41	Grevenau 1, 1a, 1b	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, 3a	40		32		15
			48	Otto-Grot-Straße 62, 66-72	37				15
			49	Kühlungsborner Straße 54-58	24				22
			50	Kühlungsborner Straße 60-66	32				25
			51	Erika-Mann-Bogen 16	14				
			52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
		26	53	Paula-Westendorf-Weg 2-38	35				7
			54	Sievekingdamm 57	26	3			
			55	Sievekingsallee 54 Sievekingdamm 51-55 Stoekhardtstraße 36	74	3	58: Kfz 4: Mot.		
			56	Fuhlsbüttler Straße 332, 332a	15	1	10: Kfz 1: Mot.		5
			57	Berner Heerweg 130-134 Eggersweide 44	57		31: Kfz 4: Mot.	1	15
		11	58	Justus-Brinckmann-Str. 1 a-e	39			2	
			60	Wilsonstraße 61-63	30				24
		13	61	Wöschenhof 6, 6a, 8, 8a	60		43		
		8	62	Landwehr 52-58 Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5
			63	Am Dorfgraben 1-9	90		18		
		12	64	Bramfelder Chaussee 11-15	22	1	11		4



Das dreieckig geschnittene Grundstück läuft mit der schmalen Ecke Richtung Osten aus.
Die geschlossene Innenhofsituation wird beim Neubau wieder aufgenommen, um unseren Mitgliedern eine grüne Ruhezone zu bieten. Alle Dachflächen werden als Gründächer ausgeführt.



Bilanz

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)		
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.680,51		6.690,51		
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.569.540,87		143.695.854,64		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	171.222,33		175.633,33		
3. Bauten auf fremden Grundstücken	78.740,95		78.740,95		
4. Technische Anlagen und Maschinen	37.605,53		40.045,53		
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.360,02		332.413,02		
6. Anlagen im Bau	0,00		11.235.889,74		
7. Bauvorbereitungskosten	1.245.169,46		176.660,60		
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		171.441.639,16	21.514,51	155.756.752,32
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	90.741,91		1.850.000,00		
2. Andere Finanzanlagen	10.052,00		100.793,91	10.052,00	1.860.052,00
Anlagevermögen insgesamt	171.548.113,58		157.623.494,83		
B. Umlaufvermögen					
I. Andere Vorräte					
1. Unfertige Leistungen	4.489.579,54		4.337.649,47		
2. Andere Vorräte	30.435,01		4.520.014,55	25.561,40	4.363.210,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Vermietung	105.980,92		92.234,43		
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 624.325,46	976.619,86		1.082.600,78	1.234.863,39	1.327.097,82
			[783.254,11]		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben					
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.045.212,09		1.469.655,50		
C. Rechnungsabgrenzungsposten					
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.427,30		14.498,90		
Bilanzsumme	178.209.368,30		164.797.957,92		

Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	222.450,00		207.150,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	12.165.300,00		11.917.500,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>45.000,00</u>	12.432.750,00	<u>36.600,00</u>	12.161.250,00
II. Ergebnizrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00	11.798.365,08		11.298.365,08 (500.000,00)	
2. Andere Ergebnizrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 128.756,78 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 3.550.000,00	<u>31.634.190,81</u>	43.432.555,89	<u>27.955.434,03</u> (71.727,37) <u>(3.550.000,00)</u>	39.253.799,11
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	4.645.657,77		4.648.226,78	
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	<u>4.050.000,00</u>	595.657,77	<u>4.050.000,00</u>	598.226,78
Eigenkapital insgesamt	56.460.963,66		52.013.275,89	
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.185.869,00		992.301,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>240.582,53</u>	1.426.451,53	<u>259.674,96</u>	1.251.975,96
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.363.528,95		98.272.257,30	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.018.319,92		6.964.820,89	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.490.771,92		4.255.110,39	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.145,63		43.073,50	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.073.035,29		1.782.810,26	
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 29.454,95 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 6.741,17	<u>274.878,60</u>	120.288.680,31	<u>177.679,40</u> (39.650,67) (5.263,96)	111.495.751,74
D. Rechnungsabgrenzungsposten		33.272,80		36.954,33
Bilanzsumme	178.209.368,30		164.797.957,92	

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.908.391,08		20.107.776,23	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	151.930,07		312.049,78	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	115.380,65		72.452,80	
4. Sonstige betriebliche Erträge	402.715,63		708.587,66	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.089.527,56		8.202.835,67	
Rohergebnis	13.488.889,87		12.998.030,80	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.263.980,53		1.290.554,11	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 147.653,63	<u>389.299,43</u> 1.653.279,96		<u>271.030,14</u> 1.561.584,25 [33.912,36]	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.396.961,67		3.012.544,69	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	934.997,09		693.014,40	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	400,57		300,78	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.411,33		46.263,10	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 101.433,00	2.244.655,31		2.377.345,29 [79.813,00]	
12. Ergebnis nach Steuern	5.289.807,74		5.400.106,05	
13. Sonstige Steuern	644.149,97		751.879,27	
14. Jahresüberschuss	4.645.657,77		4.648.226,78	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.050.000,00		4.050.000,00	
16. Bilanzgewinn	595.657,77		598.226,78	

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG, Landwehr 58, 22087 Hamburg
Amtsgericht Hamburg, Genossenschaftsregister 40

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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.

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 drei 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 neu erstellte Wohngebäude erstmals 60 Jahre zugrunde gelegt.

Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben. Bei den Geschäfts- und andere Bauten ist ein Parkhaus ausgewiesen, welches über 30 Jahre abgeschrieben wird.

Bei den Bauvorhaben wurden eigene Verwaltungsleistungen und Grundsteuer während der Bauphase in Höhe von 115.380,65 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungs-

kosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen beträgt 20 bzw. fünf Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung zwischen drei und zehn Jahren.

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 (2018 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 zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,79 % (im Vorjahr 3,29 %) zum 31.12.2019 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,79 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,02 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 132.058,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2019.

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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.19) (in EUR)	Zugänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Abgänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.214,67	2.776,22	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.410.214,77	4.151.113,54	0,00	25.000.911,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.222,90	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	179.967,13	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	152.555,57	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	811.576,59	123.622,24	92.360,07	0,00
Anlagen im Bau	11.235.889,74	11.541.403,16	0,00	-22.777.292,90
Bauvorbereitungskosten	176.660,60	1.068.508,86	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	21.514,51	0,00	0,00	-21.514,51
	206.177.601,81	16.884.647,80	92.360,07	2.202.103,74
Finanzanlagen				
Beteiligungen	1.850.000,00	450.000,00	7.154,35	-2.202.103,74
Andere Finanzanlagen	10.052,00	0,00	0,00	0,00
	1.860.052,00	450.000,00	7.154,35	-2.202.103,74
Anlagevermögen insgesamt	208.088.868,48	17.337.424,02	99.514,42	0,00

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen mit rund 4.021 TEUR den Erwerb eines bebauten Grundstücks an der Bramfelder Chaussee.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen mit rund 11.115 TEUR einen Neubau Am Bramfelder Dorfgraben sowie mit rund 426 TEUR Restkosten für zwei weitere Neubauten. Die Bauvorhaben wurden zum 31.12.2019 nach Fertigstellung auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen unsere Neubauvorhaben in Horn und Eilbek. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen un-

fertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 624.325,46 EUR, davon resultieren 351.290,41 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 273.035,05 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 108.271,12 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.19 (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.19 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2019 (in EUR)
53.990,89	44.524,16	3.786,22	0,00	48.310,38	5.680,51
222.562.239,46	49.714.360,13	3.278.338,46	0,00	52.992.698,59	169.569.540,87
189.222,90	13.589,57	4.411,00	0,00	18.000,57	171.222,33
179.967,13	101.226,18	0,00	0,00	101.226,18	78.740,95
152.555,57	112.510,04	2.440,00	0,00	114.950,04	37.605,53
842.838,76	479.163,57	107.985,99	83.670,82	503.478,74	339.360,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.245.169,46	0,00	0,00	0,00	0,00	1.245.169,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
225.171.993,28	50.420.849,49	3.393.175,45	83.670,82	53.730.354,12	171.441.639,16
90.741,91	0,00	0,00	0,00	0,00	90.741,91
10.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.052,00
100.793,91	0,00	0,00	0,00	0,00	100.793,91
225.326.778,08	50.465.373,65	3.396.961,67	83.670,82	53.778.664,50	171.548.113,58

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (in EUR)	Davon Restlaufzeit			Gesichert (in EUR)	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr (in EUR)	zwischen 1 und 5 Jahren (in EUR)	über 5 Jahre (in EUR)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.363.528,95	16.867.834,98	27.539.054,87	64.956.639,10	109.363.528,95	GPR
	98.272.257,30	10.653.509,15	27.050.567,45	60.568.180,70	98.272.257,30	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.018.319,92	961.152,97	2.260.082,69	1.797.084,26	5.018.319,92	GPR
	6.964.820,89	1.994.031,42	2.969.631,81	2.001.157,66	6.964.820,89	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.490.771,92	4.490.771,92	-	-	-	-
	4.255.110,39	4.255.110,39	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.145,63	68.145,63	-	-	-	-
	43.073,50	43.073,50	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.073.035,29	1.073.035,29	-	-	-	-
	1.782.810,26	1.782.810,26	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	274.878,60	274.878,60	-	-	-	-
	177.679,40	177.679,40	-	-	-	-
Gesamt	120.288.680,31	23.735.819,39	29.799.137,56	66.753.723,36	114.381.848,87	GPR
Gesamt Vorjahr	111.495.751,74	18.906.214,12	30.020.199,26	62.569.338,36	105.237.078,19	GPR

■ 2019 □ 2018 GPR = Grundpfandrecht

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

Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallenden sonstigen betrieblichen Erträge resultieren hauptsächlich aus dem Wegfall von Einmaleffekten in 2018, wie z. B. einer hohen Versicherungserstattung im Zusammenhang mit einem Wasserschaden.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in Höhe von 30.066,83 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 101.433,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt rund 10.046 TEUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2019 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Dorfgraben mit 55,55 % beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2019 90.741,91 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,25 (6,00)	4,00 (3,75)
Technische Mitarbeiter	3,00 (3,00)	1,00 (0,25)
Hauswarte	5,00 (5,00)	0,00 (0,00)
Insgesamt	14,25 (14,00)	5,00 (4,00)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurde ein Auszubildender am 31.12.2019 beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

Anfang 2019	3.765
Zugang	137
Abgang	110
Ende 2019	3.792

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2019 12.165.300,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 247.800,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 271.500,00 EUR erhöht. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen ist nicht mit einer Nachschusspflicht verbunden.

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
Birte Gorke
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)
Niels Mordhorst
Verena Piehler (stellvertretende Vorsitzende)
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 2019	(in EUR)
Jahresüberschuss	4.645.657,77
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 28.02.2020)	3.550.000,00
Bilanzgewinn	595.657,77
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	
4 % Dividende auf EUR 11.909.400,00	476.376,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	119.281,77
	595.657,77

Hamburg, 17.02.2020

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG
Der Vorstand

Claus-Dieter Scholze

Holger Fehrmann





Wohnen am Bramfelder Dorfgraben

Zwischen Bramfelder See und dem Bramfelder Zentrum gelegen, bietet unsere großzügig gestaltete Wohnanlage modernes Wohnen mit kurzen Wegen. Alle Wohnungen haben einen großen Balkon oder eine Terrasse. Zur Fabriciusstraße haben die Balkone zusätzlich eine Verglasung erhalten, um sie ganzjährig nutzbar zu machen.

Der Dorfgraben wurde neu gestaltet. Die alte, verwilderte Brachfläche ist nicht mehr wiederzuerkennen. Schon in kurzer Zeit wird hier vieles blühen und im frischen Grün erstrahlen. Die Wohnanlage ist verkehrsreduziert gestaltet und gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.



Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2019

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

Durch die 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.

2019 hat sich der Aufsichtsrat umfangreich bei einer Bereisung zahlreicher Wohnanlagen und Baustellen vom Vorstand vor Ort informieren lassen. Der Schwerpunkt lag auf unserer Großbaustelle Bramfelder Dorfgraben.

In den Planungsprozess für die Erneuerung unserer Wohnanlage Horner Weg/Siebekingsallee/Bei den Zelten hat sich der Aufsichtsrat intensiv eingebracht. Für einen Neubau wurde ein kooperatives hochbauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Zwei Aufsichtsratsmitglieder waren in der Jury des Preisgerichtes vertreten.

Die Vorbereitungen von Rückbau und Erneuerung der Tiefgarage Papenstraße mit ergänzendem Bau von 21 Wohnungen wurden ebenfalls eng begleitet. Auf Wunsch des Vorstandes haben wir ausschließlich zu diesem Thema im Sommer eine Sondersitzung durchgeführt.

Unser langjähriges Vorstandsmitglied Claus-Dietrich Scholze ist am 1.7.2019 in die wohlverdiente Altersrente gegangen. Die zunächst vorgesehene Nachfolgeregelung war aus persönlichen Gründen des Bewerbers nicht zielführend. Das Auswahlverfahren musste wiederholt werden. Herr Scholze hat sich dankenswerterweise bereit erklärt, das Vorstandsamt nebenamtlich weiterzuführen. Ab dem

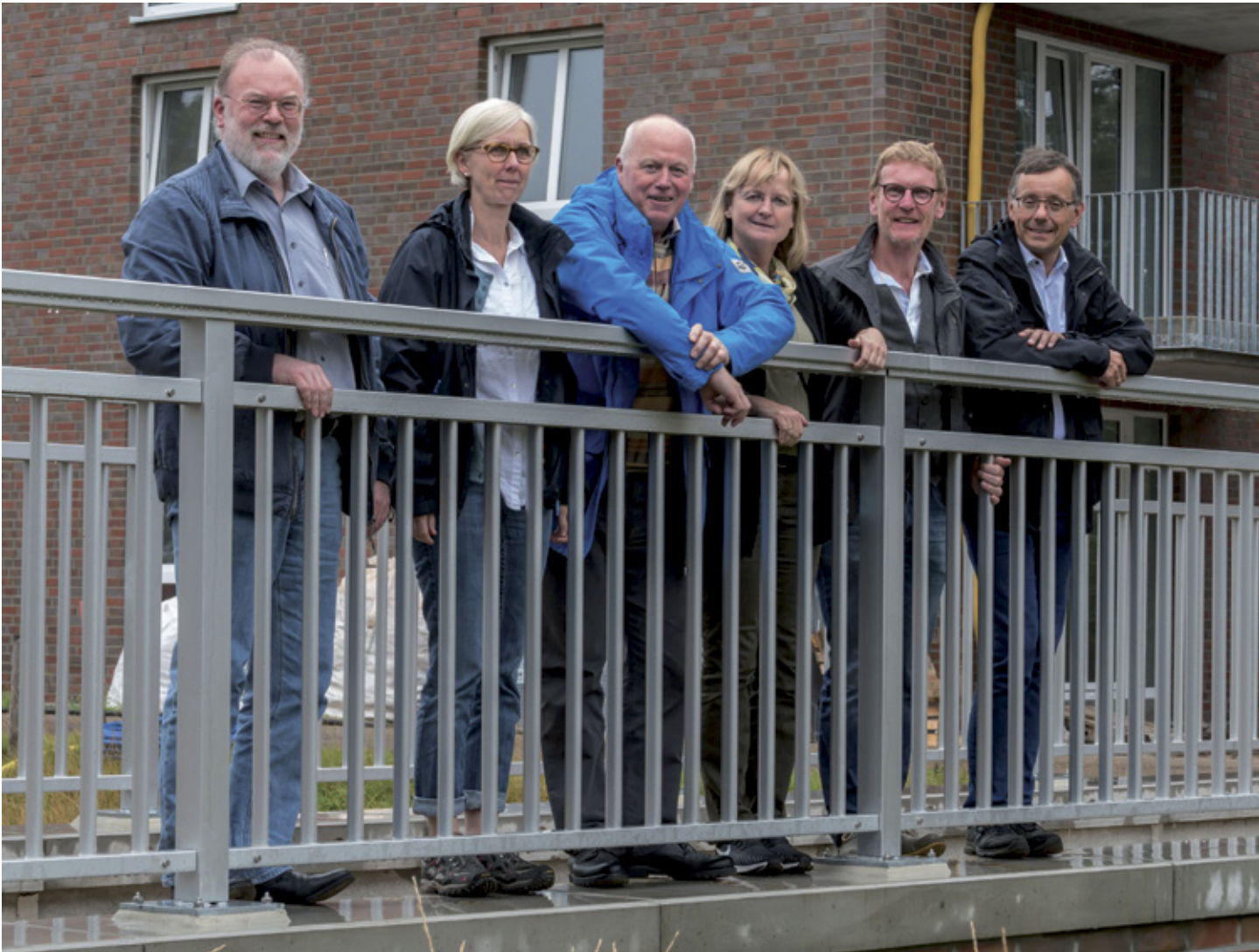
1.12.2019 haben wir Heinz-Michael Bertram als neues Mitglied der Geschäftsführung gewinnen können, seine Bestellung zum Vorstand ist im Frühjahr 2020 geplant.

Der Aufsichtsrat bedankt sich sehr herzlich bei Herrn Scholze für seine engagierte Tätigkeit in unserer Genossenschaft und wünscht ihm alles Gute in seinem Ruhestand.

Für das Jahr 2019 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.

Der Jahresabschluss 2019 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 2019 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 wurde gemäß § 53 Genossenschafts-Gesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2019 und Februar 2020 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.



Unser Aufsichtsrat (v.l.):
Niels Mordhorst, Birte Gorke, Karl-Werner Mohr,
Verena Piehler, Hans-Jürgen Andresen, Nicolas
Rinkel.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2019 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, 17.02.2020

Der Aufsichtsrat:

Karl-Werner Mohr

(Vorsitzender)

Verena Piehler

(stellvertretende Vorsitzende)

Hans-Jürgen Andresen

Birte Gorke

Niels Mordhorst

Nicolas Rinkel

Gesetzliche Prüfung 2019

In der Zeit vom 11.12.2019 bis 16.12.2019 sowie vom 10.02.2020 bis 28.02.2020 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterliegen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2019 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 28.02.2020

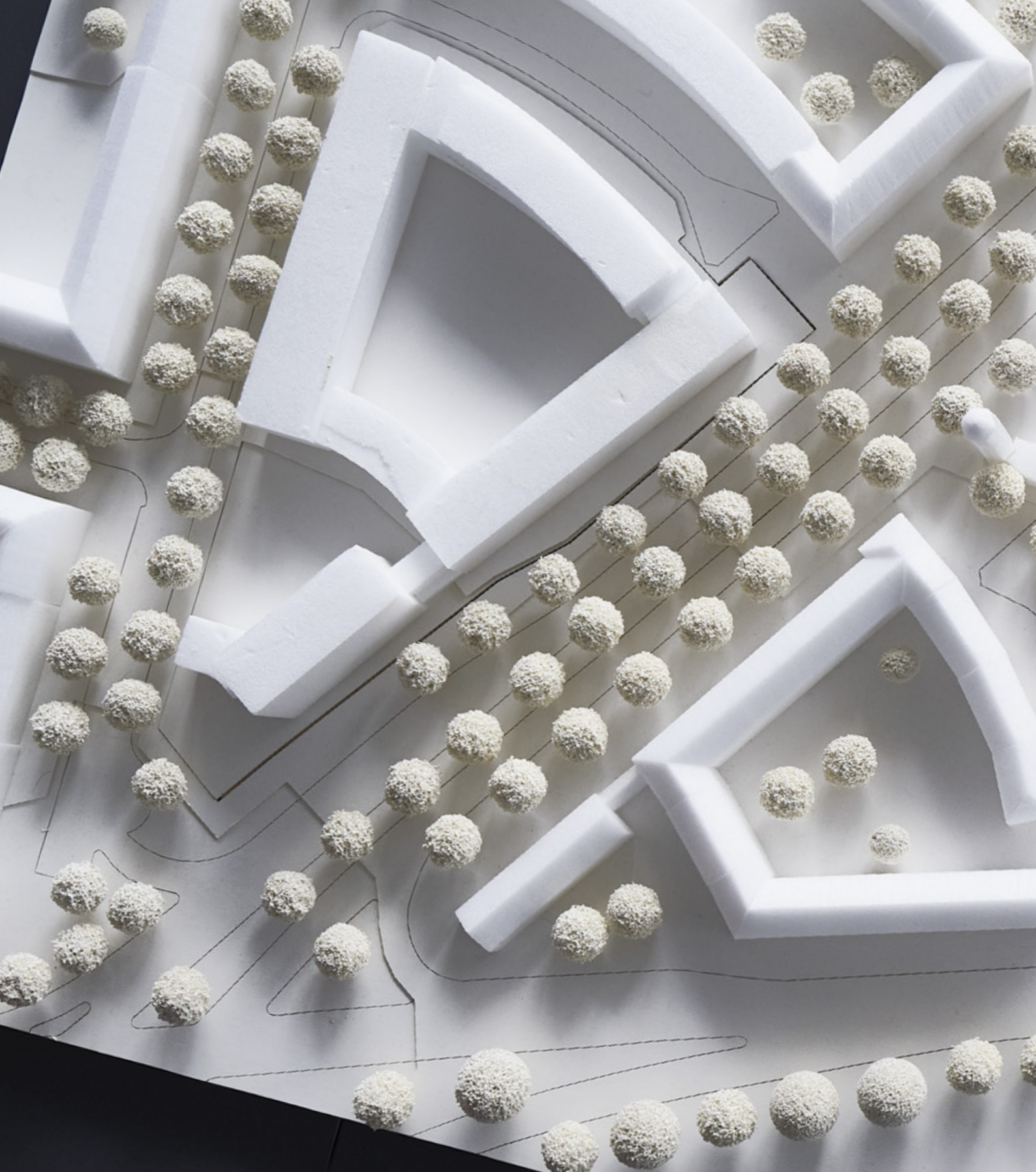
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern -
Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Kues
Wirtschaftsprüferin

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer





**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