



# Geschäftsbericht 2018



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

Zum Titel: 114 Jahre alt – und ein Denkmal: Die Wohnanlage Hoherade/Pinneberger Weg in Eimsbüttel liegt ruhig und doch nah am Autobahnzubringer Kieler Straße. Die Osterstraße als Einkaufsstraße ist schnell erreicht. Eine Gartenanlage im Innenhof ist nur zu Fuß erreichbar. Die Nachfrage ist groß.

Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist die Anlage energetisch modernisiert und auf weitere 114 Lebensjahre vorbereitet worden.



Die Wohnanlage Poelsweg/Hanfftsweg/Sievekingsallee in Hamm hatte im Feuersturm des Kriegsjahres 1943 keine Chance: Nur das Außenmauerwerk blieb stehen. Es steht noch heute. Neue Klinker- und Putzfassaden sorgen für Wärme- und Witterungsschutz. Moderne Fenster halten die Verkehrsgерäusche der Sievekingsallee weitgehend draußen.





	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

Bernd Gooßen

gewählt bis Juni 2018

Birte Gorke

gewählt bis Juni 2023

Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)

gewählt bis Juni 2021

Verena Piehler

gewählt bis Juni 2022

Nicolas Rinkel

gewählt bis Juni 2021

Niels Mordhorst

gewählt bis Juni 2023

## **Bau- und Wohnungsausschuss**

Hans-Jürgen Andresen

Bernd Gooßen

bis Juni 2018

Birte Gorke

Karl-Werner Mohr

ab Juni 2018

## **Prüfungs- und Verwaltungsausschuss**

Karl-Werner Mohr

bis Juni 2018

Verena Piehler

Nicolas Rinkel

Niels Mordhorst

ab Juni 2018

## **Prokura**

Jan-Bernd Köller

## **Handlungsvollmacht**

Jan Krückemeyer

Folker Sahlmann

## Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR <b>31.12.2018</b>	Beträge in EUR <b>31.12.2017</b>
Mitgliederzahl	3.765	3.680
Bewirtschaftete Wohnungen	2.700	2.700
Gewerbliche Einheiten	25	25
Gästewohnungen	7	7
Pkw-/Motorradstellplätze	973	973
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>11.917.500,00</b>	<b>11.744.850,00</b>
Anlagevermögen	157.623.494,83	149.271.080,83
Umlaufvermögen	7.174.463,09	8.918.036,43
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>164.797.957,92</b>	<b>158.189.117,26</b>
Eigenkapital	52.013.275,89	47.748.881,11
Rückstellungen	1.251.975,96	1.154.015,06
Verbindlichkeiten	111.495.751,74	109.254.349,39
Rechnungsabgrenzungskosten	36.954,33	31.871,70
<b>Gesamtkapital</b>	<b>164.797.957,92</b>	<b>158.189.117,26</b>



Wir verstehen Spaß! Nie haben wir uns von Problemen abschrecken lassen, die uns auf dem Weg zu einem Projekt für unsere Genossenschaft, für unsere Mitglieder vor die Füße gefallen sind. Haben diskutiert, verhandelt, natürlich auch einmal geändert, angepasst, gute Vorschläge und Anregungen gerne aufgenommen. Dabei immer unser Ziel vor Augen gehabt. So konnten wir in den vergangenen 15 Jahren 700 neue Wohnungen bauen, die älteren Wohnanlagen modernisieren und viele Wünsche unserer Mitglieder umsetzen.

Ständige Gesprächspartner waren dabei Politik und Verwaltung unserer Stadt. Vieles haben wir gemeinsam geschafft, weil sich die beiderseitigen Wünsche und Erwartungen ergänzten. Die Stadt wünschte sich mehr neue Wohnungen – unsere Mitglieder auch. Also haben wir mehr gebaut. Die Stadt wollte mehr öffentlich geförderte, mietgünstige Wohnungen. Das gefällt auch unseren Mitgliedern. Haben wir gebaut. Dann sollten es die preisgedämpften Neubauwohnungen für 8,00 EUR je Quadratmeter sein – ohne städtische Förderung. Passt zu den Wünschen vieler Mitglieder – machen wir. Für diese Projekte haben wir auch städtische Baugrundstücke gekauft. Dann stellte Hamburg fest, dass es dem Haushalt guttut, durch den Verkauf von Erbpachtgrundstücken Geld einzunehmen. Für unsere Mitglieder bietet der Kauf dauerhaft sicheres Wohnen. Also haben wir gekauft.

Noch immer wünscht sich Hamburg mehr und preiswerten Wohnraum. Aber diese Wünsche werden wir nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllen können. Die Baulandpreise sind mittlerweile in unwirtschaftliche Höhen gestiegen. Auch für städtische Baugrundstücke. Und beim Verkauf lassen sich die Verantwortlichen von Politik und Verwaltung seltener von den

guten genossenschaftlichen Konzepten für gesunde Quartiere, Integration und Miteinander beeindrucken, sondern von hohen Kaufpreisgeboten privater Investoren, die in der anhaltenden Niedrigzinsphase Gelder in Immobilien anlegen. Also gehen wir leer aus.

Verkaufen will die Stadt ihre Baugrundstücke auch nicht mehr – es sollen wieder Erbbaurechte vergeben werden. Denn dem Hamburger Haushalt geht es so gut wie lange nicht – man kann auf die Verkaufserlöse bis auf Weiteres verzichten. Für uns scheiden Erbbaurechte aus. Wir wollen nicht verantworten, dass unsere Mitglieder, ihre Enkel oder Urenkel bei Auslaufen eines Erbbaurechts ganz tief in die Tasche greifen müssen, um das Grundstück ein zweites Mal zu bezahlen. Oder dass sie bei Rückfall des Grundstücks an die Stadt plötzlich einen ganz anderen Vermieter haben. Ohne Dauernutzungsrecht und alle weiteren genossenschaftlichen Vorteile.

Wir wollen Ihnen weiterhin attraktive Angebote machen. Deshalb schauen wir uns nun auf dem privaten Grundstücksmarkt nach Kaufgrundstücken um. Manchmal gelingt ein guter Kauf wie an der Bramfelder Chaussee. Die Stadt Hamburg hat für uns als Partner für kostengünstiges genossenschaftliches Wohnen durch ihre Grundstückspolitik an Attraktivität verloren. Schauen wir also nach anderen Partnern. Wir lassen uns von all dem nicht entmutigen, sondern allenfalls anspornen. Darauf dürfen Sie sich verlassen!

Ihr

Claus-Dietrich Scholze  
– Vorstand –

Ihr

Holger Fehrmann  
– Vorstand –

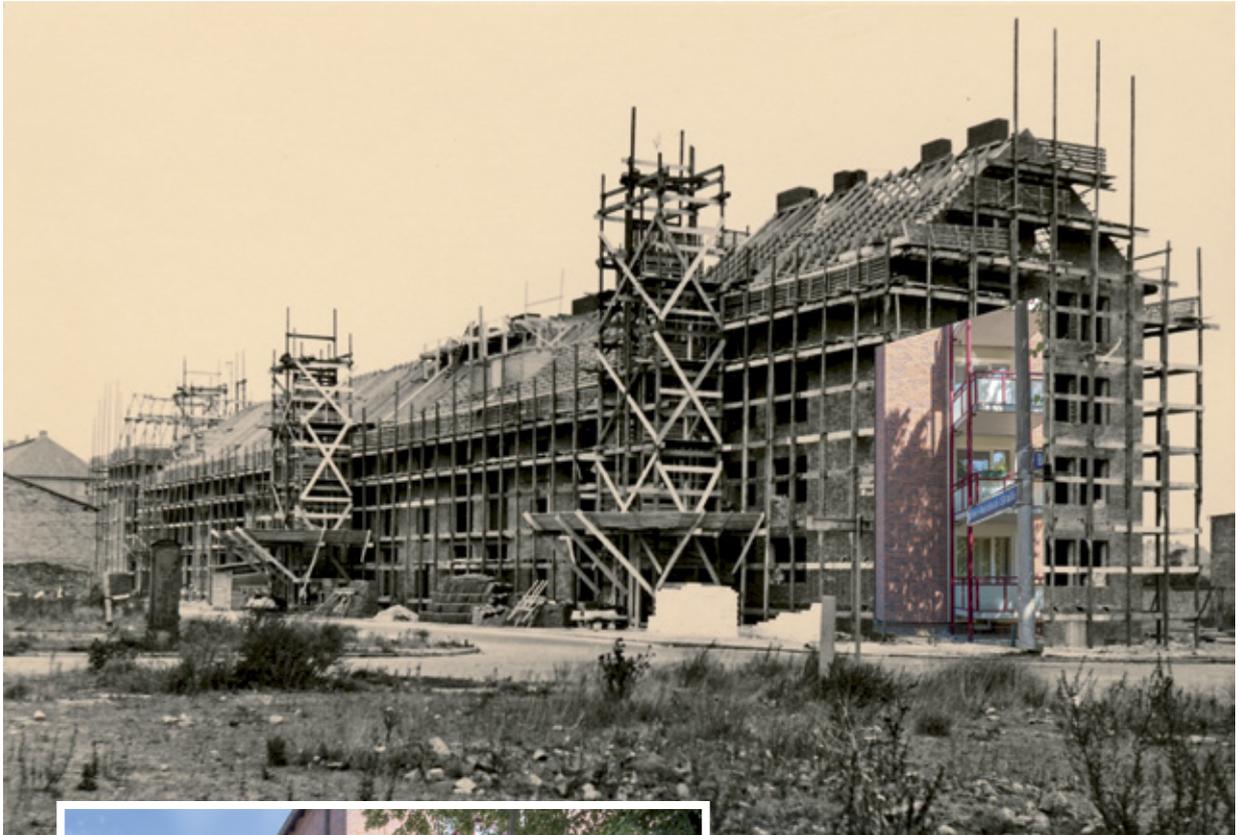


Die Häuser entlang der Caspar-Voght-Straße in Hamm sahen mit ihren vielen Schornsteinen auf den Dächern fast etwas verspielt aus. Heute sind die Dachgeschosse zu modernen, hellen Wohnungen geworden. Die Häuser sind energetisch optimiert.

Die Wohnlage ist beliebt. Der Hammer Park liegt gegenüber. U-Bahn und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreicht. Schicke Cafés haben nebenan eröffnet.







Die Wohnanlage Bürgerweide/Elise-Averdieck-Straße/ Bethesdastraße in Borgfelde musste nach dem letzten Krieg wiederaufgebaut werden. Erst 1954 wurde sie bezugsfertig. Die einst kleinen französischen Balkone haben großzügigen Vorstellbalkonen Platz gemacht. Die Fassade ist gedämmt. Beliebt ist gerade die zentrale Lage der 64 Wohnungen.



# Lagebericht unserer Genossenschaft

## Das Jahr 2018

### Lagebericht der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

#### **Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf**

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen, mit Ausnahme von Eigenheimen und Wohnungseigentum. Sie überlässt die Wohnungen zu angemessenen Preisen ihren Mitgliedern. Zur Bewirtschaftung zählen die laufende Vermietung, die technische Bestandspflege mit dem Ziel von Werterhalt und Wertverbesserung und die Organisation und Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten.

Ende 2018 verfügte unsere Genossenschaft über 2.700 Wohnungen. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt rund 164.800 m<sup>2</sup>.

Die Nachfrage nach unseren Bestands-, aber auch nach den Neubauwohnungen ist ungebrochen. Die Nutzungsgebühren orientieren sich überwiegend an der ortsüblichen Vergleichsmiete und finden breite Akzeptanz. 2018 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 2018 auf rund 11.300 TEUR. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung blieben im Vergleich zum Vorjahr auf dem gleichen Niveau. Die Neubaumaßnahmen Walddörferstraße und Am Dorfgraben haben die Neubaukosten deutlich erhöht. In den Neubaukosten ist eine Beteiligung in Höhe von 1.480 TEUR an der ARGE Bramfelder Dorfgraben enthalten.

Auf dem Grundstück Walddörferstraße 41, 41 a und 41 b konnte der Ende 2017 begonnene Bau von 31

öffentlich geförderten Wohnungen mit rund 2.280 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zwei Gebäuden weitgehend abgeschlossen werden. Mitte Januar 2019 wurden die Wohnungen an die Mitglieder übergeben.

Der Neubau der insgesamt 154 Wohnungen zwischen Fabriciusstraße und Bramfelder Chaussee beim Bramfelder Ortszentrum kommt zügig voran. Wir werden dort bis Anfang 2020 in fünf Häusern 90 Wohnungen, unser Partner in vier Häusern 64 Wohnungen realisieren. Vermietet werden alle Wohnungen für nur 8,00 EUR pro m<sup>2</sup>. Die Neubauten werden nicht öffentlich gefördert. Es gibt keine Belegungsbindungen – jeder kann sich um diese Wohnungen bewerben.

Die im Jahr 1963 erbaute Tiefgarage in unserer Wohnanlage Hasselbrookstraße/Papenstraße in Eilbek hat nach 55 Jahren trotz laufender Unterhaltungsarbeiten ihr Nutzungsende erreicht. Weil die insgesamt 79 Stellplätze im Mitgliederkreis sehr nachgefragt sind, haben wir uns dafür entschieden, die Garage zu erneuern und dabei im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten zu erweitern.

Ebenfalls Ende 2018 haben wir den Kaufvertrag für das rund 2.500 m<sup>2</sup> große Grundstück Bramfelder Chaussee 11-15 nahe U-Bahn Habichtstraße beurkundet. Ein Bestandsgebäude mit 21 Mietparteien und einen Garagenhof haben wir übernommen. Alle Gebäude wurden Ende der 60er-Jahre des letzten Jahrhunderts erbaut. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Objektes werden geprüft und mit den Behörden abgestimmt.

Die Wohnanlage Sievekingsallee/Horner Weg/Beiden Zelten in Hamburg-Horn ist im 2. Weltkrieg stark beschädigt worden. Wiederaufgebaut wurde sie 1950. Wie viele Wiederaufbauten aus den ersten Nachkriegsjahren können auch diese Häuser nach

fast 70 Jahren Standdauer nicht mehr nachhaltig vermietet werden. Wir prüfen deshalb im Dialog mit den Behörden, welche Optionen für die Wohnanlage infrage kommen. Dabei wird auch untersucht, ob eine ganze oder teilweise Erneuerung in Betracht kommt.

Im Zuge von Instandhaltung und Modernisierung wurden im abgelaufenen Jahr wieder 37 Wohnungen mit neuen Fenstern ausgestattet, 87 Bäder und Küchen modernisiert, neue Steigeleitungen eingebaut und eine Vielzahl kleinerer Arbeiten ausgeführt. Insgesamt haben die Handwerker für uns fast 3.600 Aufträge ausgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 7,46 EUR/m<sup>2</sup> hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dieses Ergebnis ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Neubauwohnungen in der Telemannstraße und am Hein-Köllisch-Platz mit ihrem Ganzjahreserlös eingeflossen sind und kleinere Mietanhebungen erfolgten.

Die Zahl der Wohnungswechsel hat mit 7,2 % im Vergleich zum Vorjahr (8,6 %) fühlbar abgenommen. Das erklärt sich einmal dadurch, dass durch Umzüge in Neubauten ausgelöste Mieterwechsel ausgeblieben sind. Außerdem nimmt die Zufriedenheit unserer wohnenden Mitglieder beständig zu. Das trägt zu längeren Verweildauern in den Wohnungen bei.

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

	<b>Plan 2018 TEUR</b>	<b>Ist 2018 TEUR</b>	<b>Ist 2017 TEUR</b>
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	15.400	15.435	15.027
Instandhaltungsaufwendungen	4.600	4.568	4.797
Zinsaufwendungen	2.300	2.377	2.421
Jahresüberschuss	4.500	4.648	4.238
Investitionen in Gebäude	15.300	11.300	3.776
Eigenkapital	52.000	52.013	47.749

\*ohne Aufwendungszuschüsse

Die Planzahlen für 2018 konnten weitgehend erreicht werden. Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren ist bedingt durch die Vollausswirkung des Dachgeschossausbaus Hein-Köllisch-Platz und die grundsätzlich vorsichtige Annahme der Mietenentwicklung. Bei den Investitionen wurde der Planansatz unterschritten. Grund dafür ist ein verzögerter Baubeginn des Bauvorhabens Am Dorfgraben in Bramfeld. Der Jahresüberschuss ist unter anderem durch geringeren Zinsaufwand infolge von Umfinanzierungen und den moderaten Anstieg der Umsatzerlöse höher ausgefallen als die anvisierte Planzahl.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

# Das Jahr 2018

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2018 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	157.623.494,83	95,6	149.271.080,83	94,4	8.352.414,00
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	7.174.463,09	4,4	8.918.036,43	5,6	-1.743.573,34
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>164.797.957,92</b>	<b>100,0</b>	<b>158.189.117,26</b>	<b>100,0</b>	<b>6.608.840,66</b>
Eigenkapital	52.013.275,89	31,6	47.748.881,11	30,2	4.264.394,78
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	106.119.608,53	64,4	105.019.535,98	66,4	1.100.072,55
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	6.665.073,50	4,0	5.420.700,17	3,4	1.244.373,33
<b>Gesamtkapital</b>	<b>164.797.957,92</b>	<b>100,0</b>	<b>158.189.117,26</b>	<b>100,0</b>	<b>6.608.840,66</b>

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 8.352 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die Bautätigkeit und den Erwerb des Grundstücks Am Bramfelder Dorfgraben in Bramfeld zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen standen diesen insbesondere gegenüber. Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

#### Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals

	in EUR
Jahresüberschuss 2018	4.648.226,78
Dividende 2017	-466.482,00
Veränderung Geschäftsguthaben	82.650,00
	<b>4.264.394,78</b>

Das Eigenkapital ist um rund 4.264 TEUR gestiegen von rund 47.749 TEUR auf rund 52.013 TEUR. Dabei

ist die Eigenkapitalquote auf 31,6 % gestiegen. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigenkapitalanteils zur Verfügung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch Valuationen für Neubauvorhaben um rund 9.315 TEUR angestiegen. Dem gegenüber standen Rückzahlungen von rund 3.265 TEUR und planmäßige Tilgungen von rund 5.020 TEUR. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten um rund 1.030 TEUR angestiegen. Im Zugang wie im Abgang sind Umschuldungen von jeweils 2.500 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.

**Finanzlage**

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

Eine Dividende in Höhe von 4 % ist für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 eine Höhe von rund 2.377 TEUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 44 TEUR.

<b>Kapitalflussrechnung 2018</b>	<b>Geschäftsjahr (in TEUR)</b>	<b>Vorjahr (in TEUR)</b>
Jahresüberschuss	4.648,2	4.238,2
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.012,5	3.111,3
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	-26,1	14,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>7.634,6</b>	<b>7.364,1</b>
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	2.296,1	2337,2
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	150,1	-59,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.080,8</b>	<b>9.641,4</b>
Investitionen in das Anlagevermögen	-10.427,4	-4.964,2
Veränderung Bausparguthaben	747,7	-114,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a. (Saldo)	51,7	21,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.628,0</b>	<b>-5.057,8</b>
Einzahlungen aus den Valutierungen von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	9.315,3	6.602,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	205,6	397,5
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-8.261,4	-8.228,6
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-2.296,1	-2.341,0
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-383,8	-371,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.420,4</b>	<b>-3.940,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-967,6</b>	<b>642,7</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.437,3	1.794,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.469,7</b>	<b>2.437,3</b>

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 967,6 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 1.469,7 TEUR absenkte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2019 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

### Ertragslage

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

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Die bisherige Geschäftsphilosophie, nachfragegerecht den Wohnungsbestand behutsam zu erweitern und die Bestände durch regelmäßige Modernisierungen und Instandhaltungen marktgängig zu erhalten, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die Chancen für diese Praxis schätzen wir nach wie vor als uneingeschränkt gut ein. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist ungebrochen hoch. Die moderaten Nutzungsgebühren heben uns nach wie vor positiv vom Gros der hamburgischen Vermieter ab. Dieses Bestreben wird durch die Realisierung des Projektes in Bramfeld unterstrichen, wo wir 90 Neubauwohnungen bauen, die ab Erstvermietung fünf Jahre zum Preis von 8,00 EUR nettokalt vermietet werden. Ein konkurrenzlos günstiger, gleichwohl auskömmlicher Preis für diese besondere Wohnanlage.

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

Uneinbringliche Forderungen: rund 62.000 EUR (überwiegend gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 74.000 EUR im Jahr 2017. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 12.000 EUR 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.

ten. Um in den Folgejahren keine Finanzierungsrisiken einzugehen, betreiben wir Zinssicherung. Zudem wurden überwiegend neue Darlehensmittel als Volltilger aufgenommen, um insbesondere sogenannte „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Die Deutsche Bundesbank hat uns 2018 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs auch für das Jahr 2019 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 planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet. Außerdem lässt die mittelfristige Wirtschaftsplanung weitere Investitionen zu.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2018 um rund 1,5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 11.745 TEUR auf rund 11.918 TEUR). Diese Erhöhung ist alleine auf die Einzahlung zusätzlicher Pflichtanteile zurück zu führen. Freiwillige Anteile der Mitglieder über die notwendigen Pflichtanteile hinaus werden auch weiterhin nicht angenommen.

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

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

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist. Die Nutzungsgebühren werden nach allen bisherigen Erfahrungen und bei Beobachtung des regionalen Marktes auch zukünftig leicht ansteigen. Wir rechnen bei Redaktionsschluss für diesen Lagebericht mit einem leichten Zinsanstieg auf niedrigem Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2019 mit leicht ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 15.900 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.200 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaulmaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 17.200 TEUR geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.900 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2019 sehen wir aufgrund leicht erhöhter Erlöse bei ähnlichen Aufwendungen wie im Vorjahr bei rund 4.700 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2019 rund 56.500 TEUR.

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

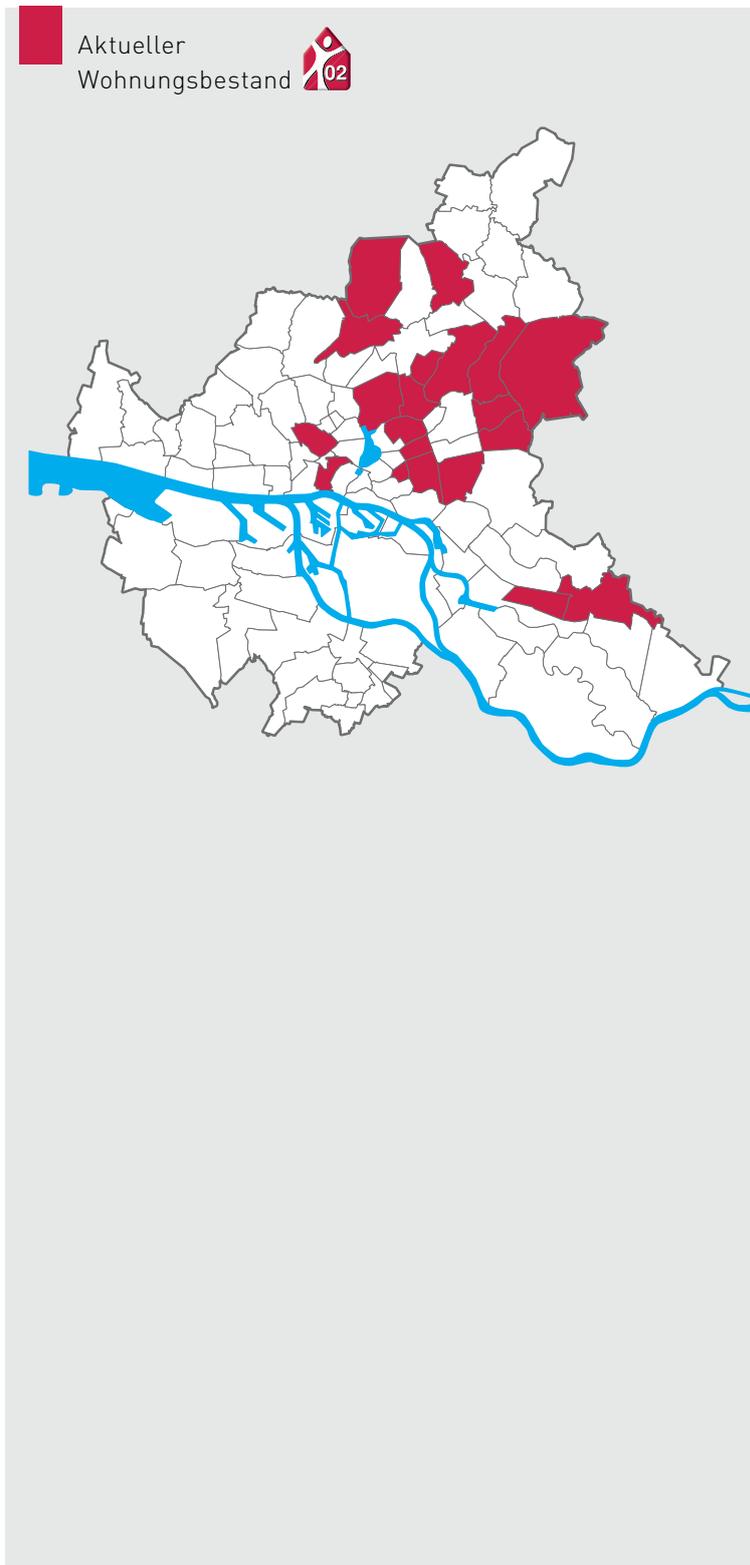
Hamburg, 28.02.2019

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG  
Der Vorstand

Claus-Dietrich Scholze

Holger Fehrmann

# Aktueller Wohnungsbestand



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

Garagen TG/EG	Gästekönnungen	Stellplätze im Freien	VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gästekönnungen	Stellplätze im Freien
			29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63				12
		4	30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	62		76: Kfz 3: Mot.		5
	1		31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24		16		2
			32	Rückertstraße 42	11		32		
			33	Borchertring 54, 56, 56 a, 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			
		1	38	Antonistraße 1	9	1			
			39	Bruno-Lauenroth-Weg 4-9	69				54
			40	Hein-Köllisch-Platz 1-2 Silbersacktwiete 11, 13	48	3	21		
			41	Grevenau 1, 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
24		26	51	Erika-Mann-Bogen 16	14				
			52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
			53	Paula-Westendorf-Weg 2-38	35				7
			54	Sievelkingdamm 57	26	3			
			55	Sievelkingsallee 54 Sievelkingdamm 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	
		13	60	Wilsonstraße 61-63	30				24
			61	Wöschenhof 6, 6a, 8, 8a	60		43		
		8	62	Landwehr 52-58 Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5



Auch die 90 Jahre alte Wohnanlage am Lattenkamp in Winterhude ist ein Denkmal. Durften im Innenhof noch neue Balkone errichtet werden, muss die straßenseitige Fassade unverändert erhalten bleiben.

Die Dachgeschosswohnungen sind 2006 bezugsfertig geworden. Die insgesamt 72 großzügige und helle Wohnungen nahe dem Winterhuder Markt sind sehr begehrt.

**Bilanz**

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

**Anhang**

# Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.690,51		4.982,51	
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.695.854,64		146.352.881,23	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	175.633,33		180.044,33	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	78.740,95		80.939,95	
4. Technische Anlagen und Maschinen	40.045,53		43.531,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.413,02		395.648,02	
6. Anlagen im Bau	11.235.889,74		1.778.844,13	
7. Bauvorbereitungskosten	176.660,60		54.157,13	
8. Geleistete Anzahlungen	<u>21.514,51</u>	155.756.752,32	<u>0,00</u>	148.886.046,32
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	1.850.000,00		370.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	<u>10.052,00</u>	1.860.052,00	<u>10.052,00</u>	380.052,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>157.623.494,83</b>		<b>149.271.080,83</b>	
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	4.337.649,47		4.025.599,69	
2. Andere Vorräte	<u>25.561,40</u>	4.363.210,87	<u>24.388,50</u>	4.049.988,19
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	92.234,43		105.333,47	
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 783.254,11	<u>1.234.863,39</u>	1.327.097,82	1.543.432,67	1.648.766,14 (973.347,81)
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.469.655,50		2.437.267,04	
2. Bausparguthaben	<u>0,00</u>	1.469.655,50	<u>747.769,22</u>	3.185.036,26
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.498,90		34.245,84	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>164.797.957,92</b>		<b>158.189.117,26</b>	

## Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.150,00		265.200,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	11.917.500,00		11.744.850,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>36.600,00</u>	12.161.250,00	<u>68.550,00</u>	12.078.600,00
<b>II. Ergebnizrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00	11.298.365,08		10.798.365,08 (500.000,00)	
2. Andere Ergebnizrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 71.727,37 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 3.550.000,00	<u>27.955.434,03</u>	39.253.799,11	<u>24.333.706,66</u> (65.585,52) (3.200.000,00)	35.132.071,74
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	4.648.226,78		4.238.209,37	
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	<u>4.050.000,00</u>	598.226,78	<u>3.700.000,00</u>	538.209,37
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>52.013.275,89</b>		<b>47.748.881,11</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	992.301,00		922.150,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>259.674,96</u>	1.251.975,96	<u>231.865,06</u>	1.154.015,06
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.272.257,30		94.360.094,46	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.820,89		9.858.451,67	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.255.110,39		4.197.857,62	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.073,50		48.461,44	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.782.810,26		742.820,81	
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 39.650,67 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.263,96	<u>177.679,40</u>	111.495.751,74	<u>46.663,39</u> (19.732,43) (6.011,53)	109.254.349,39
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		36.954,33		31.871,70
<b>Bilanzsumme</b>	<b>164.797.957,92</b>		<b>158.189.117,26</b>	

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.107.776,23		19.508.509,25	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	312.049,78		211.937,76	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	72.452,80		39.258,13	
4. Sonstige betriebliche Erträge	708.587,66		870.682,42	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.202.835,67		8.300.525,75	
<b>Rohergebnis</b>	<b>12.998.030,80</b>		<b>12.329.861,81</b>	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.290.554,11		1.194.878,44	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 33.912,36	271.030,14    1.561.584,25		239.932,50    1.434.810,94 [13.219,21]	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.012.544,69		3.111.267,57	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	693.014,40		636.865,37	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	300,78		300,26	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.263,10		60.670,57	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 79.813,00	2.377.345,29		2.420.953,13 [75.455,00]	
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.400.106,05</b>		<b>4.786.935,63</b>	
13. Sonstige Steuern	751.879,27		548.726,26	
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>4.648.226,78</b>		<b>4.238.209,37</b>	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.050.000,00		3.700.000,00	
<b>16. Bilanzgewinn</b>	<b>598.226,78</b>		<b>538.209,37</b>	

# Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Sie werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 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 72.452,80 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2018 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen beträgt 20 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 wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,29 % (im Vorjahr 3,68 %) zum 31.12.2018 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,29 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,40 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 120.999,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2018.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn-und-Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten (01.01.18)</b> (in EUR)	<b>Zugänge des Geschäfts- jahres</b> (in EUR)	<b>Abgänge des Geschäfts- jahres</b> (in EUR)	<b>Umbuchungen (+/-)</b> (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	46.692,67	4.522,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.175.650,83	99.594,18	3.098,59	138.068,35
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	771.177,61	43.787,54	3.388,56	0,00
Anlagen im Bau	1.778.844,13	9.570.983,53	0,00	-113.937,92
Bauvorbereitungskosten	54.157,13	147.655,52	1.021,62	-24.130,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	21.514,51	0,00	0,00
	<b>196.301.575,30</b>	<b>9.883.535,28</b>	<b>7.508,77</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	370.000,00	1.480.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	10.052,00	0,00	0,00	0,00
	<b>380.052,00</b>	<b>1.480.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>196.728.319,97</b>	<b>11.368.057,28</b>	<b>7.508,77</b>	<b>0,00</b>

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen mit rund 98 TEUR den Bau einiger Fahrradhäuser.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau in Höhe von rund 9.571 TEUR betreffen zu einem großen Teil die Errichtung von zwei Neubauten und einer Außenanlage.

Die Abgänge in Höhe von rund 3 TEUR (Anschaffungskosten) bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen den Verkauf eines Grundstücksteils an einen Nachbarn.

Die Zugänge in den Bauvorbereitungskosten betreffen Überlegungen zu unserem Wohnungsbestand in Horn.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden in Höhe von 783.254,11 EUR, davon resultieren 539.255,56 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 243.998,55 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 97.100,00 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.18 (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2018 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.18 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2018 (in EUR)
51.214,67	41.710,16	2.814,00	0,00	44.524,16	6.690,51
193.410.214,77	46.822.769,60	2.891.590,53	0,00	49.714.360,13	143.695.854,64
189.222,90	9.178,57	4.411,00	0,00	13.589,57	175.633,33
179.967,13	99.027,18	2.199,00	0,00	101.226,18	78.740,95
152.555,57	109.024,04	3.486,00	0,00	112.510,04	40.045,53
811.576,59	375.529,59	107.022,54	3.388,56	479.163,57	332.413,02
11.235.889,74	0,00	0,00	0,00	0,00	11.235.889,74
176.660,60	0,00	1.021,62	1.021,62	0,00	176.660,60
21.514,51	0,00	0,00	0,00	0,00	21.514,51
<b>206.177.601,81</b>	<b>47.415.528,98</b>	<b>3.009.730,69</b>	<b>4.410,18</b>	<b>50.420.849,49</b>	<b>155.756.752,32</b>
1.850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.000,00
10.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.052,00
<b>1.860.052,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.860.052,00</b>
<b>208.088.868,48</b>	<b>47.457.239,14</b>	<b>3.012.544,69</b>	<b>4.410,18</b>	<b>50.465.373,65</b>	<b>157.623.494,83</b>

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (in EUR)	Davon Restlaufzeit			Gesichert (in EUR)	Art der Siche- rung
		bis zu 1 Jahr (in EUR)	zwischen 1 und 5 Jahren (in EUR)	über 5 Jahre (in EUR)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.272.257,30	10.653.509,15	27.050.567,45	60.568.180,70	98.272.257,30	GPR
	94.360.094,46	5.498.145,75	30.857.020,48	58.004.928,20	94.360.094,43	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.964.820,89	1.994.031,42	2.969.631,81	2.001.157,66	6.964.820,89	GPR
	9.858.451,67	2.893.630,78	4.764.850,27	2.199.970,62	9.854.418,77	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.255.110,39	4.255.110,39	-	-	-	
	4.197.857,62	4.197.857,62	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.073,50	43.073,50	-	-	-	
	48.461,44	48.461,44	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.782.810,26	1.782.810,26	-	-	-	
	742.820,81	742.820,81	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	177.679,40	177.679,40	-	-	-	
	46.663,39	46.663,39	-	-	-	
<b>Gesamt</b>	<b>111.495.751,74</b>	<b>18.906.214,12</b>	<b>30.020.199,26</b>	<b>62.569.338,36</b>	<b>105.237.078,19</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>109.254.349,39</b>	<b>13.427.579,79</b>	<b>35.621.870,75</b>	<b>60.204.898,82</b>	<b>104.214.513,20</b>	<b>GPR</b>

2018 2017 GPR = Grundpfandrecht

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

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

Die im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallenden sonstigen betrieblichen Erträge resultieren hauptsächlich aus dem Wegfall von Einmaleffekten in 2017, wie z.B. einem Tilgungszuschuss durch die KfW.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in voller Höhe von 46.263,10 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 79.813,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

## E. Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt rund 12.300.000,00 EUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2018 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 31.12.2018 1.850.000,00 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6 (7)	3,75 (2,00)
Technische Mitarbeiter	3 (3)	0,25 (0,00)
Hausverwalter	5,00 (5,00)	0,00 (0,00)
Hauswarthelfer	0,00 (0,25)	0,00 (0,00)
<b>Insgesamt</b>	<b>14,00 (15,25)</b>	<b>4,00 (2,00)</b>

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurde ein Auszubildender am 31.12.2018 beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile haben sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

Anfang 2018	3.680
Zugang	178
Abgang	93
<b>Ende 2018</b>	<b>3.765</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2018 11.917.500,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 172.650,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 82.650,00 EUR erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Holger Fehrmann

Claus-Dietrich Scholze

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Jürgen Andresen

Bernd Gooßen bis 14.06.2018

Niels Mordhorst ab 14.06.2018

Birte Gorke

Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)

Verena Piehler

Nicolas Rinkel

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

### Ergebnisverwendung 2018

(in EUR)

Jahresüberschuss	4.648.226,78
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 28.02.2019)	3.550.000,00

### Bilanzgewinn

**598.226,78**

### Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf EUR 11.736.750,00	469.470,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	128.756,78
	<b>598.226,78</b>

Hamburg, 28.02.2019

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Claus-Dietrich Scholze

Holger Fehrmann



Bürgerweide, Landwehrplatz



Die Häuser der Anlage Bürgerweide/Hinrichsenstraße in Borgfelde liegen gleich neben dem Bahnhof Landwehr und bilden eine Einheit mit dem Neubau Landwehr, in dem auch unsere Geschäftsstelle untergebracht ist.

1952 ist diese Anlage wiederaufgebaut und vor wenigen Jahren umfassend modernisiert worden. Vor dem Krieg sorgte die Straßenbahn alle 20 Minuten für Verkehrslärm – heute viele Tausend Autos pro Tag. Aber dank der Schallschutzfenster ist die Wohnqualität nicht beeinträchtigt.



## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2018

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

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

Der Aufsichtsrat hat sich auch wieder im Jahr 2018 umfangreich bei einer Rundreise durch einige Wohnanlagen und Baustellen vom Vorstand vor Ort informieren lassen. Der Schwerpunkt lag in diesem Jahr auf unserer Großbaustelle Bramfelder Dorfgraben sowie auf unserer Wohnanlage in Horn, Sievekingsallee 204–218, Horner Weg 249–263 und Bei den Zelten 4–10. Für diesen Gebäudekomplex werden die Optionen von Instandhaltung über Modernisierung bis hin zu Erneuerungen geprüft. Wir begleiten diesen Prozess eng und lassen uns stets auf dem aktuellen Stand halten.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 14. Juni 2018 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Birte Gorke und Bernd Gooßen. Herr Gooßen konnte aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden. Frau Gorke hat sich erneut zur Kandidatur gestellt. Außerdem stellte sich das Mitglied Niels Mordhorst zur Wahl. Herr Mordhorst ist Diplomkaufmann mit einer Zusatzausbildung zum geprüften Bilanzbuchhalter.

Beide Kandidaten wurden von der Mitgliederversammlung satzungsgemäß gewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Gooßen für die langjährig geleistete Arbeit und für die Bereicherung des Aufsichtsrates durch seine engagierte Tätigkeit.

Kurz vor Jahresschluss wurde uns über einen Makler das bebaute Grundstück Bramfelder Chaussee 11–15 angeboten. Die entscheidungsrelevanten

Unterlagen für den Kauf wurden dem Aufsichtsrat per E-Mail im Vorwege zugesandt, um einen Vertragsabschluss noch im Jahr 2018 zu ermöglichen. Der Vertrag konnte somit noch im Jahr 2018 beurkundet werden und das Grundstück in unseren Bestand übergehen. Weitere Aktivitäten sind für das nächste Jahr geplant.

Für das Jahr 2018 hat uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband wiederum die vollständige Erfüllung unserer Pflichten attestiert. Wir haben unsere Kontrollpflichten umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen wurden wir eingebunden. Der Jahresabschluss 2018 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 2018 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 wurde gem. § 53 Genossenschafts-Gesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2018 und Februar 2019 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.):

Birte Gorke, Hans-Jürgen Andresen, Verena Piehler,  
Niels Mordhorst, Nicolas Rinkel, Karl-Werner Mohr.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2018 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement geleistete Arbeit und das damit erzielte positive Geschäftsergebnis.

Hamburg, den 28.02.2019

Der Aufsichtsrat:

Karl-Werner Mohr	(Vorsitzender)
Verena Piehler	(stellvertretende Vorsitzende)
Hans-Jürgen Andresen	
Birte Gorke	
Niels Mordhorst	
Nicolas Rinkel	

# Gesetzliche Prüfung 2018

*In der Zeit vom 26.11.-30.11.2018 und 11.02.-04.03.2019 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2015 statt.*

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

*Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.*

*Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen 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 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.*

*Der Lagebericht für 2018 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 04.03.2019

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

Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer





# Miteinander leben und wohnen

gestern – heute – morgen



**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