

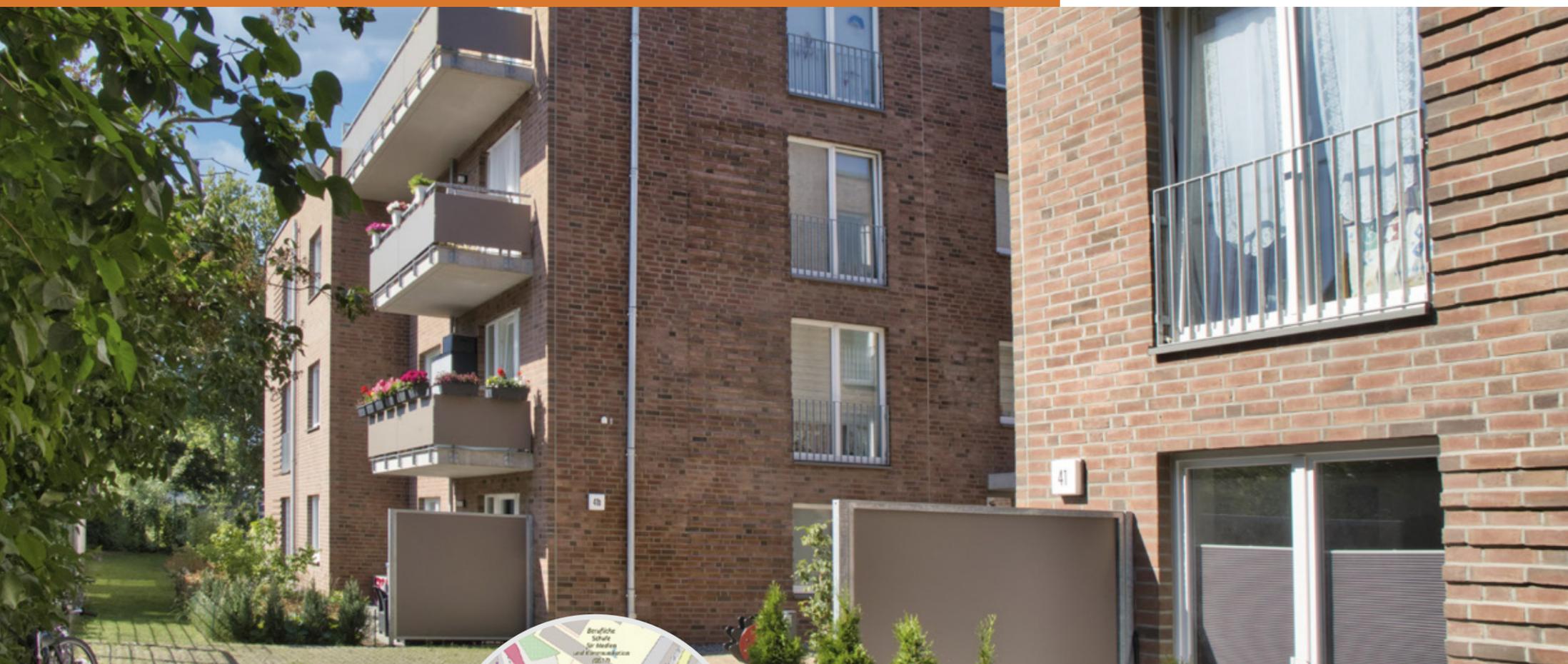


**Wohnungsverein
Hamburg von 1902 eG**
Miteinander leben und wohnen



Geschäftsbericht 2020

Zum Titel:
Miteinander leben und wohnen!
Familie Westphal freut sich über
die tolle Nachbarschaft und die
entstandenen Freundschaften.

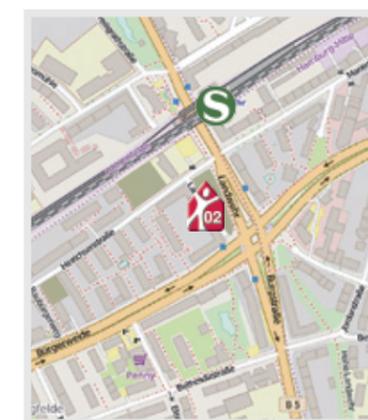


Walddorferstraße 41, 41a, 41b:
Wo vor ein paar Jahren noch
Stellplätze standen, haben nun
31 Haushalte eine schöne Bleibe
gefunden.



Titelfoto: Bertold Fabricius

	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Lagebericht	11
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	11
Vermögenslage	13
Finanzlage	14
Kapitalflussrechnung	15
Ertragslage	16
Chancen- und Risikobericht	16
Prognosebericht	17
Aktueller Wohnungsbestand	18
Bilanz	22
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	24
Anhang	25
Ergebnisverwendung	30
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

Heinz-Michael Bertram

bis 31. März 2020

ab 1. April 2020

Aufsichtsrat

Hans-Jürgen Andresen

Birte Gorke

Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)

Verena Piehler (stellvertretende Vorsitzende)

Nicolas Rinkel

Niels Mordhorst

gewählt bis Juni 2022

gewählt bis Juni 2023

gewählt bis Juni 2021

gewählt bis Juni 2022

gewählt bis Juni 2021

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

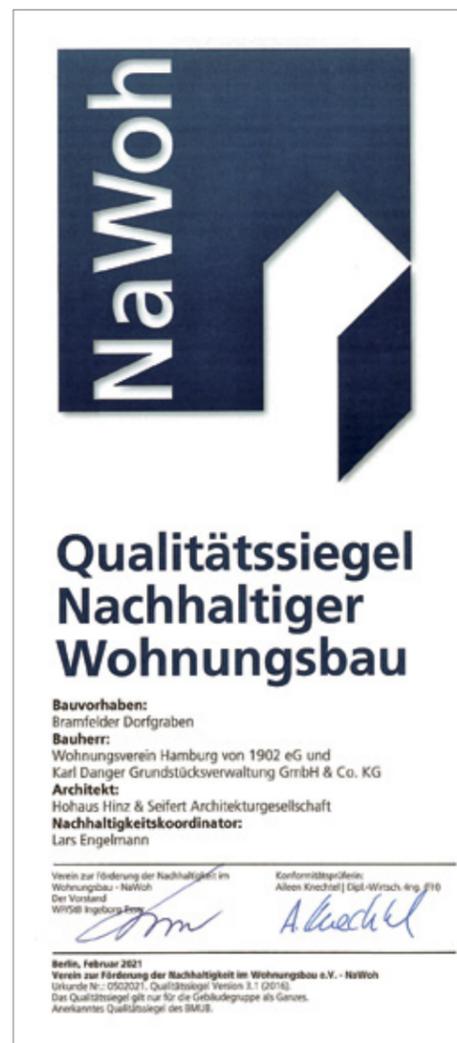
Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2020	Beträge in EUR 31.12.2019
Mitgliederzahl	3.832	3.792
Bewirtschaftete Wohnungen	2.697	2.843
Gewerbliche Einheiten	24	26
Gästewohnungen	6	7
Pkw-/Motorradstellplätze	1.035	1.013
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.202.200,00	12.165.300,00
Anlagevermögen	185.954.477,25	171.548.113,58
Umlaufvermögen	6.173.514,36	6.661.254,72
Gesamtvermögen	192.127.991,61	178.209.368,30
Eigenkapital	59.551.645,07	56.460.963,66
Rückstellungen	1.497.539,10	1.426.451,53
Verbindlichkeiten	131.048.779,34	120.288.680,31
Rechnungsabgrenzungsposten	30.028,10	33.272,80
Gesamtkapital	192.127.991,61	178.209.368,30

Wohnungsverein mit Zertifikat für Nachhaltigkeit ausgezeichnet

Wir haben es geschafft – der Wohnungsverein hat das erste zertifizierte nachhaltige Gebäude!

Unser Neubau Am Dorfgraben 1-9 in Bramfeld wurde nach einer aufwändigen Prüfung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) ausgezeichnet.



Der Verein NaWoh ist eine wohnungswirtschaftliche Zertifizierungseinrichtung. Gemeinsam mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wurde ein umfangreiches System zur Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit neuer Wohngebäude entwickelt. Dieses ist Grundlage des Qualitätssiegels NaWoh. Das Siegel steht für ein ausgewogenes Verhältnis zur Nachhaltigkeit. Wichtige Punkte sind hierbei ressourcenschonender und energieeffizienter Neubau sowie eine hohe Bau- und Wohnqualität im Rahmen wirtschaftlicher Rentabilität.

Neben der Auszeichnung als eines der besten Neubauten Deutschlands 2020, reiht sich nun auch das NaWoh Qualitätssiegel für unser Objekt ein – wir sind mächtig stolz auf beide Auszeichnungen und freuen uns, unseren Mitgliedern solch nachhaltige Wohnungen anbieten zu können.



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

2020 war ein Jahr, das uns allen lange in Erinnerung bleiben wird. Die Corona-Pandemie hat unser Leben durcheinandergewirbelt und viele Veränderungen angestoßen. Nichts ist mehr wie früher.

In allen Lebensbelangen hat es uns getroffen und häufig vor große Fragen gestellt. Wichtige Entscheidungen unter Risiko wurden uns abverlangt.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie als eine sehr robuste Branche erwiesen. Die Genossenschaften und auch wir haben uns sehr frühzeitig dazu bekannt, dass niemand wegen der Corona-Pandemie den Verlust seiner Wohnung befürchten muss. So haben wir es gehandhabt und so wird es auch bleiben.

Wir haben uns um ein Stück Normalität bemüht. Unseren Mitgliedern konnten wir weiterhin den gewohnten Service bieten. Unsere Auftragnehmer freute es, dass wir an unserem Geschäftsplan festhielten und sie weiter beauftragten. Im Gegenteil: Wir haben unter erheblichen Kraftanstrengungen sogar deutlich mehr in den Bestand und den Neubau investiert, als zunächst geplant.

Es war aber ein Jahr, um sich wieder auf die wesentlichen Dinge des Lebens zu besinnen. Hinzu kam, dass im März 2020 die Ära eines langgedienten Vorstands, Claus-Dietrich Scholze, endete. Mit der Mitgliederversammlung 2021 scheidet unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender Karl-Werner Mohr altersbedingt nach 21 Jahren aus dem Amt aus.



Dies soll genug Anlass sein, zumindest die letzten zehn Jahre anhand ausgewählter Beispiele Revue passieren zu lassen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre des Geschäftsberichts 2020.

Ihr

Ihr

Heinz-Michael Bertram

H. Fehrmann

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

– Vorstand –

– Vorstand –

Rückblick

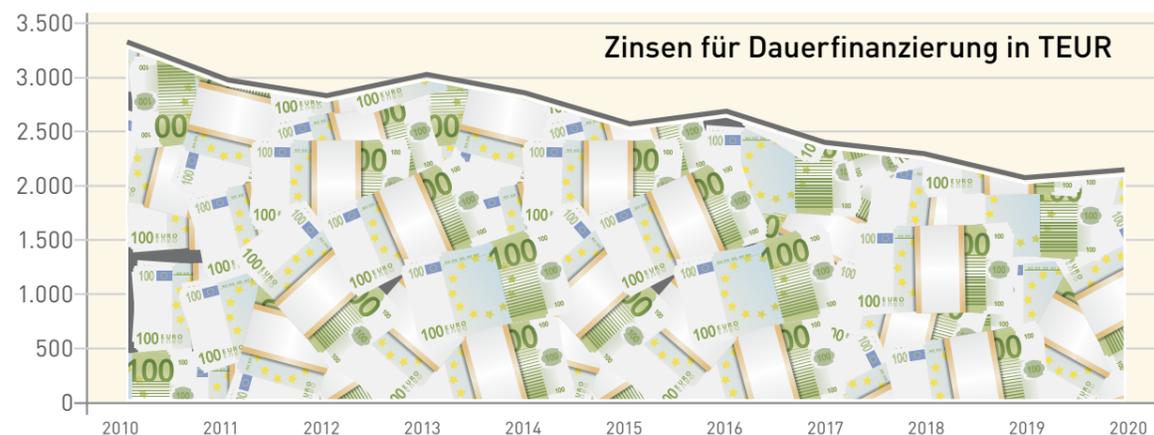


Aufsichtsratsvorsitzender Karl-Werner Mohr anlässlich der Mitgliederversammlung 2020 in den Geschäftsräumen im Landwehr 58

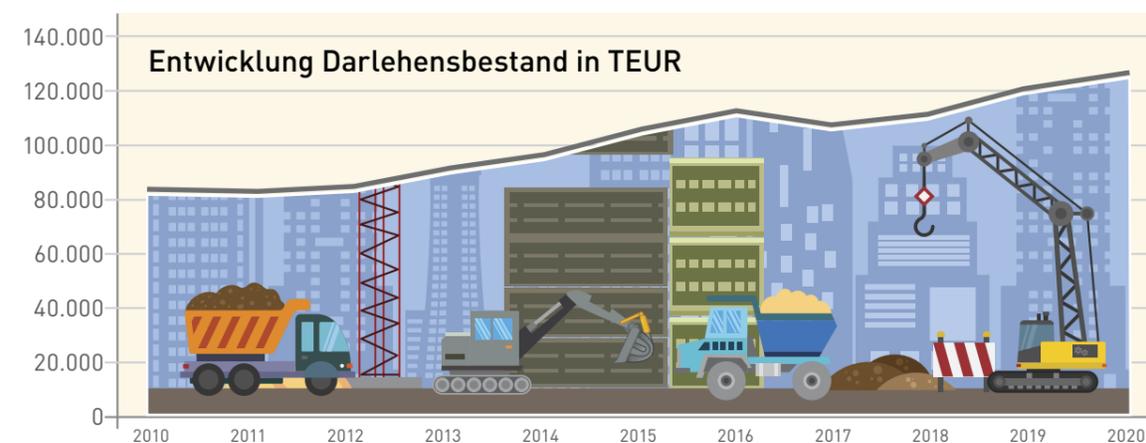
Normalerweise berichten wir in unserem Geschäftsbericht über das zurückliegende Geschäftsjahr und wagen einen Ausblick auf das aktuelle Jahr. Aus dieser Perspektive verliert man leicht den Überblick über die langfristigen Entwicklungen und manchmal auch über das, was Genossenschaft an sich auszeichnet. Durch das Studium der nüchternen Zahlen habe ich als neues Mitglied des Vorstands vieles über den Wohnungsverein gelernt. Aber Zahlen sagen nicht alles. Es geht um die Menschen, die in unseren Wohnungen leben und sich mit dem Wohnungsverein verbunden fühlen.

Das Nachfolgende soll Ihnen einen kleinen Einblick geben, wie viele gute Dinge in den letzten Jahren entstanden sind. Es ist nur ein Ausschnitt aus dem Zeitraum, in dem Karl-Werner Mohr als Mitglied und seit 2006 als Vorsitzender des Aufsichtsrates die Geschichte des Wohnungsvereins kritisch, aber stets positiv unterstützend begleitet hat. Mitarbeiter und Vorstand danken für die gute und faire Zusammenarbeit. Aber jede Ära hat ein Ende und seine Amtszeit endet dieses Jahr mit der Mitgliederversammlung.

Als Darlehensnehmer freuen wir uns seit Jahren über sinkende Zinsen. Der Zinsaufwand des Wohnungsvereins sinkt trotz reger Neubautätigkeit kontinuierlich. In den vergangenen zehn Jahren hat er sich um mehr als ein Drittel reduziert.

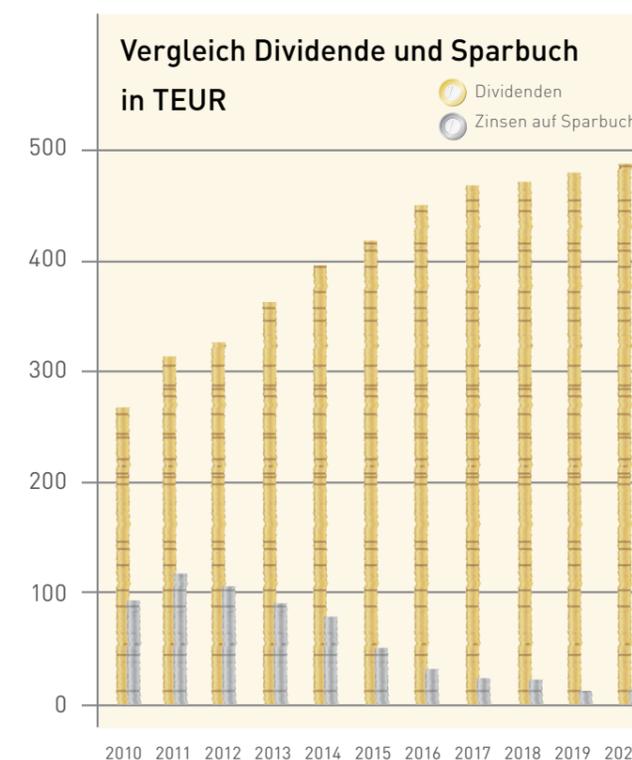


Im Gegenzug erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern um mehr als 50 %. Das ist gut investiertes Geld, das unseren Mitgliedern in Form von modernen, energetisch zeitgemäßen Wohnungen zugutekommt.



Als Sparer erleben wir die Kehrseite. Der Zinssatz für Sparbucheinlagen ist in den vergangenen Jahren fast gegen null gesunken. Unsere Verzinsung hingegen ist stabil geblieben. Seit vielen Jahren schütten wir an unsere Mitglieder zuverlässig eine Dividende von 4 % auf das eingezahlte Kapital aus. Seit 2010 kamen so insgesamt über 4,4 Mio. EUR zusammen. Ein stolzer Betrag! Auf einem Sparbuch angelegt, wären es lediglich 640 TEUR gewesen. Allein schon aus dieser Sicht ist es sehr attraktiv, Mitglied des Wohnungsvereins zu sein. »»

Wir investieren darüber hinaus jedes Jahr durchschnittlich 4,5 Mio. EUR in den Wohnungsbestand. Seit 2010 haben wir für Instandhaltung, Instandsetzung und Wohnungssanierungen mehr als 46 Mio. EUR aufgebracht. Pro Jahr sind es im Schnitt 27 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.



In zehn Jahren kamen über 670 Wohnungen zusammen, die wir einzeln modernisiert haben. Es wurden Bäder, Küchen, Elektroanlagen und mehr erneuert, um unseren Mitgliedern zeitgemäße Wohnungen anbieten zu können.

Ab 2000 haben wir begonnen, Dachböden aufzustocken und zu Wohnungen umzubauen. Mehr als 140 zusätzliche Wohnungen ließen wir auf vorhandenen Gebäuden errichten. Meistens gingen diese Arbeiten mit einer Modernisierung der Bestandsgebäude einher, sodass auch die bereits dort wohnenden Mitglieder von den Investitionen profitieren konnten.

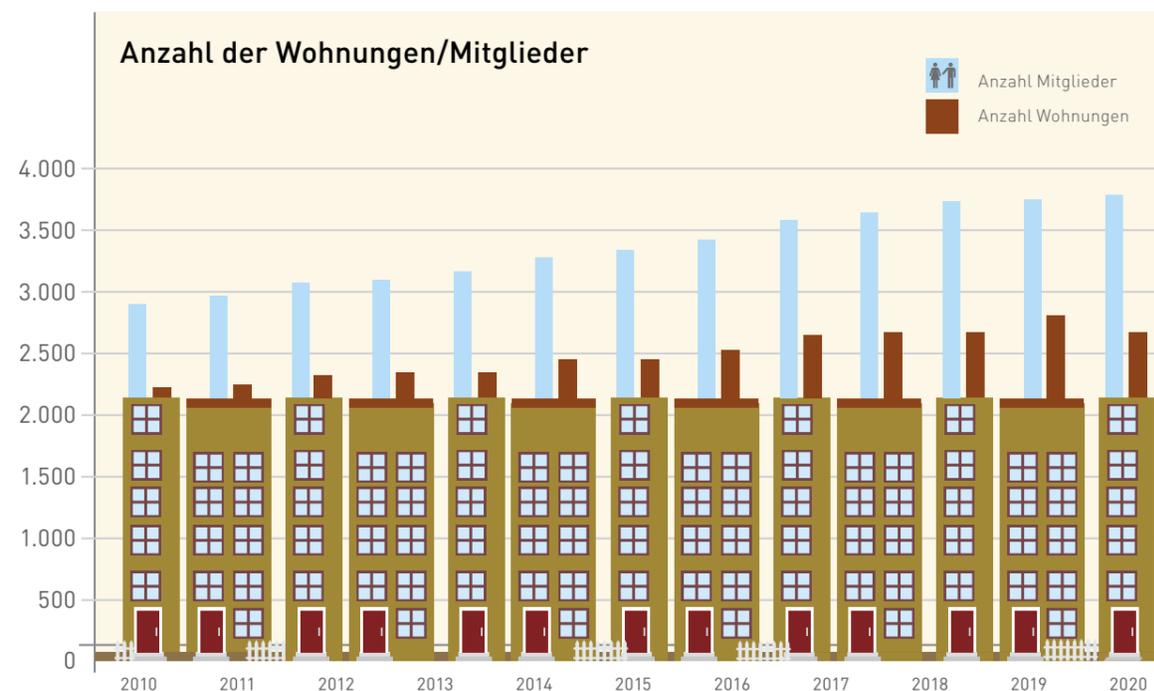
Alle unsere Gebäude sind an ein leistungsfähiges Glasfasernetz angeschlossen. 263 Wohnungen verfügen bereits über Glasfaseranschlüsse. Bei den Neubauten ist es Standard.

Von 2008 bis heute haben wir das Angebot für unsere Mitglieder durch Neubauten und Ankäufe um insgesamt rund 620 neue Wohnungen erweitert. Unser

Wohnungsbestand hat sich gegenüber 2008 um mehr als 25 % vergrößert. Nach Abschluss der Baumaßnahme in Horn besitzt der Wohnungsverein erstmals über 2.900 Wohnungen. Der Rückgang der Wohnungszahl zum Ende des Jahres 2020 ist allein durch den Abriss der 167 Wohnungen in Hamburg-Horn entstanden. Sie bieten den Platz für 200 neue Wohnungen mit fast doppelt so viel Wohnfläche.

Unsere Mitgliederzahl ist parallel zu der Anzahl an Wohnungen gewachsen.

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre verzeichnen wir eine Fluktuation bei den wohnenden Mitgliedern von rund 8,5 %. Im Jahr 2020 bezogen mehr als 220 Mitglieder eine neue Wohnung bei uns. In den vergangenen zehn Jahren haben wir somit knapp 2.400 Mieterwechsel durchgeführt. Den Wohnungsbestand von 2008 haben wir einmal komplett neu vermietet. Zum Glück ist das aber nicht so! Es gibt viele zufriedene Mitglieder, die schon seit Jahrzehnten bei uns wohnen.



Lagebericht unserer Genossenschaft

Das Jahr 2020

Lagebericht des Wohnungsvereins 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Auch auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft hatte die Pandemie keine signifikanten Auswirkungen.

Ende 2020 verfügte unsere Genossenschaft über 2.697 Wohnungen und 3.832 Mitglieder. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt 168.156 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands-, aber auch nach den Neubauwohnungen ist ungebrochen. 2020 erfolgten nur moderate Anhebungen der Nutzungsgewehre. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre, vor dem Hintergrund des Nachfragedrucks nach preiswertem Wohnraum, als uneingeschränkt positiv ein.

Im Innenhof unserer Wohnanlage Hasselbrookstraße / Papenstraße in Eilbek entsteht ein Gebäude mit

21 freifinanzierten Wohnungen auf einer neuen Tiefgarage. Sie umfasst 99 Stellplätze, wird also deutlich größer als die vorherige. Der Abriss der sanierungsbedürftigen Tiefgarage begann Anfang 2020. Jedoch verzögerte das notwendige begleitende behördliche Verfahren für die Grundwasserabsenkung den Bau um mehrere Wochen. Dennoch konnten die geplanten Termine weitestgehend eingehalten werden. Mitte Dezember wurden die Stellplätze an die neuen Mieter übergeben. Alle Mieter stammen aus dem Mitgliederkreis der umliegenden Wohnungen. Das neue Wohngebäude wurde rechtzeitig vor dem Winter geschlossen und es wurde mit den Innenausbauten begonnen. Laut Terminplan steht einer Übergabe der 21 Wohnungen im Frühsommer 2021 nichts entgegen.

Mit dem Bezirk Wandsbek sind wir weiterhin in konstruktiven Gesprächen für eine Neubebauung des Grundstücks in der Bramfelder Chaussee 11-15. Es zeichnet sich ab, dass im Geschäftsjahr 2021 Fortschritte in der Bauleitplanung zu erwarten sind.

Bis zur Planreife haben wir die 22 Wohnungen in der Bramfelder Chaussee befristet an die Lawaetz-wohnen&leben gGmbH vermietet. Junge Erwachsene ab 18 Jahren aus betreuten Jugendwohnungen und Mutter-Vater-Kind-Einrichtungen bekommen so eine Möglichkeit zu ihrer ersten eigenen Wohnung. Sie werden von Mitarbeitern von Lawaetz betreut und in der Lebensführung unterstützt.

Im Mai 2020 starteten die Abrissarbeiten der Wohnanlage Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten in Hamburg-Horn. Im August haben wir den offiziellen Startschuss für die Baumaßnahme gegeben. Der Terminplan konnte bislang eingehalten werden. In der Bilanz hat sich der Abriss der 167 Wohnungen und der zwei Gewerbeeinheiten deutlich bemerkbar gemacht.

Kurzfristig ergab sich im Sommer die Möglichkeit, ein Bestandsgebäude in Hamm-Süd von einem privaten Immobilieneigentümer zu kaufen. Im August wurde der Kaufvertrag für das 800 Quadratmeter große Grundstück Schadesweg 21, 23 beurkundet. Das Objekt hat 20 Wohnungen. Das Gebäude leidet unter größerem Instandhaltungsstau. Es ist beabsichtigt, es komplett zu modernisieren und um ein Geschoss mit fünf neuen Wohnungen aufzustocken.

Die Investitionen insbesondere für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2020 auf rund 18.803 TEUR.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 462 TEUR auf 4.644 TEUR. Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie konnten fast alle geplanten Maßnahmen durchgeführt werden. Wir haben wieder in 70 Wohnungen Bäder, Küchen oder die Elektroanlage umfassend modernisiert, Abwasserleitungen saniert und eine Vielzahl kleinerer Arbeiten ausgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 7,87 EUR pro Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

Die Zahl der Wohnungswechsel hat sich mit 8,3 % im Vergleich zum Vorjahr (7,5 %) leicht erhöht. Dieses ist unter anderem auf die vollständige Neuvermietung aller 22 Wohnungen an der Bramfelder Chaussee 13–15 zurückzuführen.

Die Planzahlen 2020 konnten überwiegend eingehalten werden. Einzig im Bereich der Investitionen ist es zu deutlichen Abweichungen gekommen. Die Neubauten an der Papenstraße sowie an der Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten, die Bauvorbereitungskosten für die Neubauten und der Ankauf des Objektes im Schadesweg haben die Investitionskosten bewusst deutlich erhöht. So konnten wir Vorteile aus der befristet reduzierten Umsatzsteuer generieren. Der Mehraufwand wird 2022 kompensiert.

Die Eigenkapitalentwicklung hat sich durch einen reduzierten Jahresüberschuss und ein geringeres Wachstum bei den Geschäftsanteilen gegenüber der Planung verringert.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

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

	Plan 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Ist 2019 TEUR
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	16.100	16.156	16.050
Instandhaltungsaufwendungen	4.600	4.644	4.182
Zinsaufwendungen	2.200	2.177	2.245
Jahresüberschuss	3.600	3.504	4.646
Investitionen in Gebäude	8.600	18.803	17.211
Eigenkapital	60.080	59.552	56.461

*ohne Aufwendungszuschüsse

Das Jahr 2020

Wirtschaftliche Lage des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2020 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	185.954.477,25	96,8	171.548.113,58	96,3	14.406.363,67
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	6.173.514,36	3,2	6.661.254,72	3,7	-487.740,36
Gesamtvermögen	192.127.991,61	100,0	178.209.368,30	100,0	13.918.623,31
Eigenkapital	59.551.645,07	31,0	56.460.963,66	31,7	3.090.681,41
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	123.659.918,68	64,4	115.377.883,48	64,7	8.282.035,20
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	8.916.427,86	4,6	6.370.521,16	3,6	2.545.906,70
Gesamtkapital	192.127.991,61	100,0	178.209.368,30	100,0	13.918.623,31

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 14.406 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die Bautätigkeit und den Erwerb des Grundstücks am Schadesweg zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen standen diesen insbesondere gegenüber. Das Anlagevermögen ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt.

Entwicklung des Eigenkapitals	in EUR
Jahresüberschuss 2020	3.503.907,41
Dividende 2019	-476.376,00
Veränderung Geschäftsguthaben	63.150,00
	3.090.681,41

Das Eigenkapital ist um rund 3.091 TEUR gestiegen von rund 56.461 TEUR auf rund 59.552 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote geringfügig auf 31,0 % gesunken. Für die Investitionen in den Wohnungsneu-

bau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Valutierungen für Neubauvorhaben um 14.000 TEUR angestiegen. Dem gegenüber standen Umschuldungen von rund 8.493 TEUR und planmäßige Tilgungen von rund 6.166 TEUR. Im Zugang sind Umschuldungen in Höhe von 8.888 TEUR enthalten. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 8.229 TEUR angestiegen. Durch Erhöhung der Pensionsrückstellungen um rund 53,3 TEUR ist das langfristige Fremdkapital insgesamt um rund 8.282 TEUR angestiegen.

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 2020 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 2020 eine Höhe von rund 2.178 TEUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 67 TEUR.

Kapitalflussrechnung 2020

	Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
Jahresüberschuss	3.503,9	4.645,7
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.674,3	3.397,0
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	57,7	164,5
Cashflow nach DVFA/SG	7.235,9	8.207,2
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	2.078,9	2.142,0
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	2.376,8	54,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.691,6	10.404,0
Investitionen in das Anlagevermögen	-18.888,9	-17.853,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a. (Saldo)	777,8	6,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.111,1	-17.846,6
Einzahlungen aus den Valutierungen von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	22.888,1	21.673,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	199,0	291,5
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-14.659,3	-12.606,9
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-2.078,4	-2.142,0
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-413,4	-198,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.936,0	7.018,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-483,5	-424,5
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	1.045,2	1.469,7
Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.	561,7	1.045,2

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 483,5 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 561,7 TEUR absenkte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Ertragslage

Das Jahresergebnis wurde weit überwiegend aus Überschüssen der Hausbewirtschaftung generiert. Hierzu trugen insbesondere höhere Mieterträge bei.

Risiken- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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 sind im Wirtschaftsplan 2021 angemessen berücksichtigt.

Uneinbringliche Forderungen: rund 31 TEUR (überwiegend gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 33 TEUR im Jahr 2019. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 2 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. 2020 wurden Kapitalmittel in Höhe von rund 8,5 Millionen Euro umgeschuldet. Dadurch konnten nennenswerte Einsparungen bei den Zinsaufwendungen generiert werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 weiterhin positiv vom Gros der hamburgischen Vermieter ab. Dieses Bestreben wird durch die hohe Quote an öffentlich geförderten Wohnungen in unserem Neubau in Hamburg-Horn bestätigt. 149 Wohnungen werden zu einer Anfangsmiete von 6,70 EUR pro Quadratmeter angeboten. Die günstigen Mieten werden für 20 Jahre gesichert.

Die Deutsche Bundesbank hat uns schon 2020 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2021 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 anhaltend 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 2020 kaum gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 12.165 TEUR auf rund 12.202 TEUR). Diese Erhöhung ist auf die Einzahlung zusätzlicher Pflichtanteile bei der Neuvermietung und durch die Umwandlung von Kauttionen durch den Ankauf des Grundstücks am Schadesweg 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 weiterhin niedrigen Zinsniveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2021 mit leicht ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 16.700 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.200 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaumaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 23.400 TEUR geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 4.700 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2021 sehen wir, aufgrund leicht steigender Erlöse bei leicht gestiegenen Auf-

wendungen, bei rund 5.200 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2021 rund 64.450 TEUR.

Die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben kann sichergestellt werden. Die Zukunftsaussichten 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, 12.03.2021

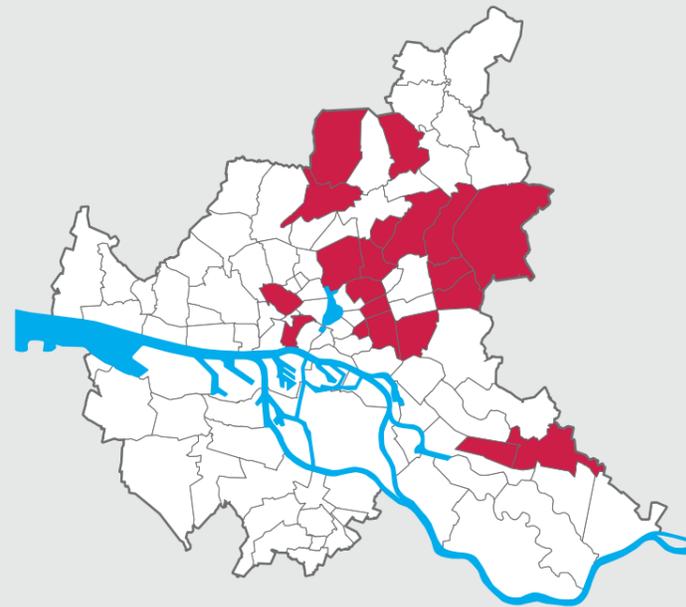
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Heinz-Michael Bertram
– Vorstand –

Holger Fehrmann
– Vorstand –

Aktueller Wohnungsbestand

Aktueller
Wohnungsbestand 



VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stell- plätze im Freien
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	70	1			
2	Lattenkamp 3-9 Lattenkampstieg 1-3	72				4
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				
11	Poelsweg 8 a	8				
12	Poelsweg 8-12 Hanfftsweg 8-10	69				
13	Perthesweg 40-44 Quellenweg 37 a-c	77		34: Kfz 5: Mot.	1	
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	24		26
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				11
27	Rückertstraße 32 a-c Rückertstraße 36 a-b, 38	72				13
28	Hasselbrookstraße 65 a-d Hasselbrookstraße 67 a-c	77	2			8
29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63				12
30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	62		98: Kfz 4: Mot.		5
31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24		16		2
32	Rückertstraße 42	11		32		

VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stell- plätze im Freien
33	Borcherting 54, 56, 56 a, 58, 58 a, 60	36		14	1	15
34	Telemannstraße 9-11	35		17		1
35	Rahlstedter Straße 51 a-b	26				25
36	Rahlstedter Straße 51 c-d	26				28: Kfz 1: Mot.
37	Beim Alten Schützenhof 1-11	57	1			
38	Antonistraße 1	9	1			
39	Bruno-Lauenroth-Weg 4-9	69				54
40	Hein-Köllisch-Platz 1-2 Silbersackwiete 11, 13	48	3	21		
41	Grevenau 1, 1 a, 1 b	34		17: Kfz 4: Mot.		7
42	Steilshooper Straße 234-240	35		29: Kfz 7: Mot.		
43	Maienweg 235-247	56				45
44	Alter Zollweg 117-123	24				
45	Alter Zollweg 125-129	24		38: Kfz 3: Mot.		
46	Alter Zollweg 131	8				
47	Otto-Grot-Straße 58, 60, 64 Konrad-Veix-Stieg 1, 3, 3 a	40		32		15
48	Otto-Grot-Straße 62, 66-72	37				15
49	Kühlungsborner Straße 54-58	24				22
50	Kühlungsborner Straße 60-66	32				25
51	Erika-Mann-Bogen 16	14				
52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
53	Paula-Westendorf-Weg 2-38	35				7
54	Sievekingdamm 57	26	3			
55	Sievekingsallee 54 Sievekingdamm 51-55 Stoekhardtstraße 36	74	3	58: Kfz 4: Mot.		
56	Fuhlsbüttler Straße 332, 332 a	15	1	10: Kfz 1: Mot.		3: Kfz 2: Mot.
57	Berner Heerweg 130-134 Eggersweide 44	57		31: Kfz 4: Mot.	1	15
58	Gojenbergsweg 30 a-e	39			2	
59	Walddörferstraße 41, 41 a, 41 b	31				7
60	Wilsonstraße 61-63	30				24
61	Wöschenhof 6, 6 a, 8, 8 a	60		44		
62	Landwehr 52-58 Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5
63	Am Dorfgraben 1-9	90		18: Kfz 1: Mot.		
64	Bramfelder Chaussee 11-15	22	1	11		4
65	Schadesweg 21, 23	20				

Miteinander leben und wohnen



1904 – also vor mittlerweile fast 120 Jahren wurde unser Objekt Hoherade und Pinneberger Weg errichtet. Von Beginn an wohnt dort Familie Rübesame. Mittlerweile in der vierten Generation. Großmutter und Enkel sind sich einig bei der Frage, warum sie hier gerne wohnen: „Das ist mein Zuhause – hier bin ich großgeworden.“ Die tolle Nachbarschaft, die vielen Freundschaften, die sich über die Jahre gebildet haben, aber auch die sehr gute Lage wollen sie nicht missen. Beide können viele Geschichten aus der Wohnanlage erzählen. Das ausführliche Interview stellen wir in der kommenden Ausgabe der „Bei uns“ vor.



Carsten Hoffmann ist unser Youngster unter den Mitgliedern. Das Studium hat den gebürtigen Nordrhein-Westfalen in die schöne Stadt Hamburg gelockt. Seine erste Wohnung hat er bei uns gefunden. „Die Nachbarschaft und auch der Service des Wohnvereins sind super – ich würde Sie definitiv weiterempfehlen“, freut sich der Student. Er hat das Gefühl, dass Genossenschaften für die meisten jungen Leute, besonders in seinem Freundeskreis, eher unbekannt sind. Aber das wird sicherlich nicht lange so bleiben.

Fotos: Bertold Fabricius

Bilanz

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	15.991,51		5.680,51	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.669.395,02		169.569.540,87	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	166.811,33		171.222,33	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		78.740,95	
4. Technische Anlagen und Maschinen	35.164,53		37.605,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.059,02		339.360,02	
6. Anlagen im Bau	12.524.359,90		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	218.045,41	185.909.836,21	1.245.169,46	171.441.639,16
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	18.597,53		90.741,91	
2. Andere Finanzanlagen	10.052,00	28.649,53	10.052,00	100.793,91
Anlagevermögen insgesamt	185.954.477,25		171.548.113,58	
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.467.211,19		4.489.579,54	
2. Andere Vorräte	12.499,40	4.479.710,59	30.435,01	4.520.014,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	111.720,98		105.980,92	
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 43.059,26	1.008.718,55	1.120.439,53	976.619,86	1.082.600,78 [624.325,46]
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	561.691,93		1.045.212,09	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.672,31		13.427,30	
Bilanzsumme	192.127.991,61		178.209.368,30	

Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	192.600,00		222.450,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	12.202.200,00		12.165.300,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	101.100,00	12.495.900,00	45.000,00	12.432.750,00
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 500.000,00	12.298.365,08		11.798.365,08	(500.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 119.281,77 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.500.000,00	34.253.472,58	46.551.837,66	31.634.190,81	43.432.555,89 [128.756,78] [3.550.000,00]
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	3.503.907,41		4.645.657,77	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.000.000,00	503.907,41	4.050.000,00	595.657,77
Eigenkapital insgesamt	59.551.645,07		56.460.963,66	
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.239.118,00		1.185.869,00	
2. Sonstige Rückstellungen	258.421,10	1.497.539,10	240.582,53	1.426.451,53
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.633.746,81		109.363.528,95	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.091.665,29		5.018.319,92	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.756.240,00		4.490.771,92	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.684,05		68.145,63	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.433.806,30		1.073.035,29	
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 17.024,40 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 6.703,15	44.636,89	131.048.779,34	274.878,60	120.288.680,31 [29.454,95] [6.741,17]
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		30.028,10		33.272,80
Bilanzsumme	192.127.991,61		178.209.368,30	

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.433.520,38		20.908.391,08	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-22.368,35		151.930,07	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	130.817,96		115.380,65	
4. Sonstige betriebliche Erträge	516.875,78		402.715,63	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.427.308,70		8.089.527,56	
Rohergebnis	13.631.537,07		13.488.889,87	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.309.119,22		1.263.980,53	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 22.301,82	274.729,59	1.583.848,81	389.299,43	1.653.279,96
				(147.653,63)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.674.325,37		3.396.961,67	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.004.181,54		934.997,09	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	300,00		400,57	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.390,67		30.411,33	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 97.855,00	2.177.582,29		2.244.655,31	(101.433,00)
12. Ergebnis nach Steuern	4.212.289,73		5.289.807,74	
13. Sonstige Steuern	708.382,32		644.149,97	
14. Jahresüberschuss	3.503.907,41		4.645.657,77	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in in Ergebnismrücklagen	3.000.000,00		4.050.000,00	
16. Bilanzgewinn	503.907,41		595.657,77	

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

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

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 130.817,96 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2020 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 Jahre.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 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 2,38 % (im Vorjahr 2,79 %) zum 31.12.2020 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,38 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,68 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 126.691,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2020. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlich-

keiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich mit rund 3.350 TEUR den Erwerb eines bebauten Grundstücks am Schadesweg 21, 23 und mit rund 3.400 TEUR den Neubau einer Garage in der Papenstraße. Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich den Abriss der 167 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Hamburg-Horn Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten sowie den Abriss der alten Garage in der Papenstraße.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen zum größten Teil mit rund 9.900 TEUR den Neubau in Hamburg-Horn Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten sowie mit rund 2.500 TEUR den Neubau in der Papenstraße / Hasselbrookstraße.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen mit rund 200 TEUR das Modernisierungsvorhaben im Schadesweg 21, 23.

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 543.059,26 EUR, davon resultieren 244.175,37 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 298.883,89 EUR aus rückgedeckten Pensionszusagen.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 94.800,00 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 (in EUR)	Zugänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Abgänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Auf Umbuchungen (+/-) entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2020 (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.990,89	16.791,21	0,00	0,00	70.782,10	48.310,38	6.480,21	0,00	0,00	54.790,59	15.991,51
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.562.239,46	6.995.725,05	2.701.420,68	110.313,58	226.966.857,41	52.992.698,59	3.573.889,46	2.334.365,50	65.239,84	54.297.462,39	172.669.395,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.222,90	0,00	0,00	0,00	189.222,90	18.000,57	4.411,00	0,00	0,00	22.411,57	166.811,33
Bauten auf fremden Grundstücken	179.967,13	0,00	0,00	-143.979,79	35.987,34	101.226,18	0,00	0,00	-65.239,84	35.986,34	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	152.555,57	0,00	0,00	0,00	152.555,57	114.950,04	2.441,00	0,00	0,00	117.391,04	35.164,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	842.838,76	69.097,70	45.951,36	0,00	865.985,10	503.478,74	87.103,70	20.656,36	0,00	569.926,08	296.059,02
Anlagen im Bau	0,00	11.249.879,44	0,00	1.274.480,46	12.524.359,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.524.359,90
Bauvorbereitungskosten	1.245.169,46	213.690,20	0,00	-1.240.814,25	218.045,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	218.045,41
	225.171.993,28	18.528.392,39	2.747.372,04	0,00	240.953.013,63	53.730.354,12	3.667.845,16	2.355.021,86	0,00	55.043.177,42	185.909.836,21
Finanzanlagen											
Beteiligungen	90.741,91	343.671,18	415.815,56	0,00	18.597,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.597,53
Andere Finanzanlagen	10.052,00	0,00	0,00	0,00	10.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.052,00
	100.793,91	343.671,18	415.815,56	0,00	28.649,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.649,53
Anlagevermögen insgesamt	225.326.778,08	18.888.854,78	3.163.187,60	0,00	241.052.445,26	53.778.664,50	3.674.325,37	2.355.021,86	0,00	55.097.968,01	185.954.477,25

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	118.633.746,81	15.417.109,65	38.781.487,88	64.435.149,28	118.633.746,81	GPR
	109.363.528,95	16.867.834,98	27.539.054,87	64.956.639,10	109.363.528,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.091.665,29	1.698.006,40	2.393.658,89	-	4.091.665,29	GPR
	5.018.319,92	961.152,97	2.260.082,69	1.797.084,26	5.018.319,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.756.240,00	4.756.240,00	-	-	-	
	4.490.771,92	4.490.771,92	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.684,05	88.684,05	-	-	-	
	68.145,63	68.145,63	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.433.806,30	3.433.806,30	-	-	-	
	1.073.035,29	1.073.035,29	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.636,89	44.636,89	-	-	-	
	274.878,60	274.878,60	-	-	-	
Gesamt	131.048.779,34	25.438.483,29	41.175.146,77	64.435.149,28	122.725.412,10	GPR
Gesamt Vorjahr	120.288.680,31	23.735.819,39	29.799.137,56	66.753.723,36	114.381.848,87	GPR

2020 2019 GPR = Grundpfandrecht

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

Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfallende Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen resultiert hauptsächlich aus dem Abriss der 167 Wohnungen in Hamburg-Horn. Die Betriebskosten sind deutlich gesunken. Die Erhöhung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Versicherungserstattungen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind für den Abriss einer sanierungsbedürftigen Tiefgarage 331.190,33 € und für den Abriss der Wohnanlagen in Hamburg-Horn 926.654,65 € als Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in Höhe von 19.986,17 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 97.855,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt rund 33.810 TEUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2020 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 31.12.2020 18.597,53 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,75 (6,25)	2,50 (4,00)
Technische Mitarbeiter	3,75 (3,00)	0,75 (1,00)
Hauswarte	5,00 (5,00)	0,00 (0,00)
Insgesamt	15,50 (14,25)	3,25 (5,00)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurden zwei Auszubildende am 31.12.2020 beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

Anfang 2020	3.792
Zugang	142
Abgang	102
Ende 2020	3.832

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2020 12.202.200,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 36.900,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 63.150,00 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
Heinz-Michael Bertram (ab 1.4.2020)
Claus-Dietrich Scholze (bis 31.3.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Jürgen Andresen
Birte Gorke
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)
Niels Mordhorst
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.

Hamburg, 12.03.2021

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Heinz-Michael Bertram
– Vorstand –

Holger Fehrmann
– Vorstand –

Ergebnisverwendung 2020	(in EUR)
Jahresüberschuss	3.503.907,41
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 18.02.2021)	2.500.000,00
Bilanzgewinn	503.907,41
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	
4 % Dividende auf EUR 12.151.650,00	486.066,00
Zuweisung in andere Ergebnissrücklagen	17.841,41
	503.907,41

Miteinander leben und wohnen

Genossenschaften sind sich ihrer sozialen Verantwortung in dieser Stadt bewusst. Dies ist nicht nur eine Floskel, sondern gelebte Realität: So freuen wir uns sehr, dass wir eine Tochtergesellschaft der Lawaetz-Stiftung als neuen Partner für uns gewinnen konnten. Befristet bis zum Abbruch Anfang 2023 haben wir der Lawaetz-gGmbH unsere Wohnungen in der Bramfelder Chaussee zur Verfügung gestellt.



Geschäftsführer Willi van Buggenum freute sich sehr, dass wir ihm bei der Wohnraumversorgung von 21 jungen Menschen behilflich sein konnten. „Zwischenzeitlich ist aus einer Lawaetz-Mieterin sogar ein Mitglied des Wohnungsvereines geworden. „Das ist Integration, wie wir sie uns für die Gesellschaft wünschen“, so der engagierte Geschäftsführer. Auch wir freuen uns darüber, dass die Zusammenarbeit so wunderbar funktioniert.

Fotos: Bertold Fabricius (2), Lawaetz-wohnen&leben.gGmbH (1)

Mit dem zweiten Kind war klar: „Wir brauchen ein Zimmer mehr.“ Eigentlich wollte Familie Westphal von der Caspar-Voght-Straße nicht weg. Aber mit Sohn Magnus und Tochter Smilla ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Dachschrägen doch zu eng. Der Umzug im Frühjahr war aufregend: Es ging von einer Dachgeschosswohnung in die nächste – dieses Mal mit vier Zimmern und ohne Dachschrägen. „Endlich haben wir Platz für einen großen Kleiderschrank“, freut sich Susanne Westphal. „Schade nur, dass es wieder keinen Aufzug gibt“, so Lars Westphal. Positiver Nebeneffekt: Da die neue Wohnung ganz in der Nähe ist, muss kein großer Abschied von den langjährigen Freunden in der Nachbarschaft genommen werden.



Wer Ursel Matthiessen kennenlernt, mag es kaum glauben: Sie ist 91 Jahre jung und wohnt seit stolzen 65 Jahren im gleichen Stadtteil und ja, sogar in derselben Wohnung. „Hamm ist meine Heimat, weil hier 1929 alles begann. Wir hatten alle nicht viel, aber wir hatten uns“, schwelgt die rüstige Seniorin in Erinnerungen. Ob gelegentlicher Tratsch an der Wäscheleine, bei einer Schüssel Rote Grütze am Fenster oder wie letztlich bei einer spontanen Abschiedsfeier im Treppenhaus. „Die Nachbarschaft ist unverwechselbar, hilfsbereit und alle geben aufeinander Acht – das finde ich toll.“ Auch die Kinder von Ursel Matthiessen halten dem Wohnungsverein die Treue.



Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2020

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.

2020 hat sich der Aufsichtsrat umfangreich bei einer Rundreise durch zahlreiche Wohnanlagen und Baustellen vom Vorstand vor Ort informieren lassen. Die Schwerpunkte lagen auf dem bisher größten Einzelprojekt der Genossenschaft, dem Neubau in Horn an der Straße Bei den Zelten, sowie in Eilbek in der Papenstraße.

Auch wir erlebten in diesem Jahr die Auswirkungen der Corona-Pandemie in unserer Tätigkeit für die Genossenschaft. So wurden fast alle unserer zehn gemeinsamen Besprechungen digital abgehalten. Die Mitgliederversammlung stand in diesem Jahr ebenfalls unter einer besonderen Herausforderung. Doch dank des disziplinierten und solidarischen Verhaltens aller Mitglieder fand die Versammlung in ganz kleinem Rahmen in den Räumlichkeiten der Genossenschaft statt. Es konnten alle erforderlichen Beschlüsse gefasst werden und somit die Dividende zeitnah ausgezahlt werden. An dieser Stelle bedankt sich der Aufsichtsrat bei allen Mitgliedern für das Vertrauen.

Trotz der besonderen Situation konnte das größte Bauvorhaben in der Geschichte des Wohnungsvereins erfolgreich in Angriff genommen werden. Im Dreieck Bei den Zelten / Sievekingsallee / Horner Weg entstehen 200 Wohnungen. Der Abriss konnte erfolgreich durchgeführt werden und die Bauarbeiten für den Neubau haben begonnen.

Ein weiteres großes Projekt in 2020 war die Erneuerung der Tiefgarage im Innenhof unserer Wohnanlage in der Papenstraße. Trotz anfänglicher technischer Schwierigkeiten konnten die Stellplätze im Dezember übergeben werden. Zusätzlich entsteht hier noch ein Neubau mit 21 modernen Wohnungen, der unseren Mitgliedern zur Verfügung steht.

Die Besprechung mit unserem Prüfungsverband über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Jahres 2020 fand ebenfalls elektronisch per Videokonferenz statt. Hier hat uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband erneut die vollständige Erfüllung unserer Pflichten attestiert. Wir haben unsere Kontrollpflichten umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Jahresabschluss 2020 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 2020 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 wurde gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2020 und Februar 2021 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.):
Nicolas Rinkel, Birte Gorke, Karl-Werner Mohr,
Hans-Jürgen Andresen, Verena Piehler,
Niels Mordhorst.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2020 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, 25.03.2021

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

Gesetzliche Prüfung 2020

In der Zeit vom 16.11.2020 bis 20.11.2020 sowie vom 15.02.2021 bis 12.03.2021 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 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 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen

Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft. Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung sowie den im Geschäftsjahr durchgeführten Abrissarbeiten beeinflusst.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, 12.03.2021

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

Prüfungsdienst

Kues
Wirtschaftsprüferin

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



Miteinander leben und wohnen

gestern – heute – morgen



**Wohnungsverein
Hamburg von 1902 eG**

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Landwehr 58, 22087 Hamburg
info@wv1902.de · www.wv1902.de