



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



Geschäftsbericht 2021

Zum Titel:

Robert Kath ist gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin in unseren Neubau in der Papenstraße eingezogen. Aufgrund von Homeoffice wurde die bisherige 1,5-Zimmer-Wohnung zu klein. Zusammen genießen sie nun die geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit dem großen, sonnigen Balkon. Robert Kath ist bereits seit Ende 2016 Mitglied unserer Genossenschaft. Dass Mitglieder bei der Wohnungssuche bevorzugt werden, spielte ihm in die Karten.

„Ich freue mich sehr, dass ich weiterhin in Eilbek leben kann. Die Nähe zum Kanal und die zentrale Lage sind mir wichtig“, so Robert Kath.



Grömitzer Weg 1, 3, 5:

Das Gebäude mit der gelben Klinkerfassade stärkt unseren Standort am Alten Zollweg in Rahlstedt. Wir freuen uns, die langjährigen Mieter als Mitglieder des Wohnvereins begrüßen zu dürfen. Der Kauf bietet uns die Möglichkeit zur sanften Weiterentwicklung des Bestandes.





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	15
Risiko- und Chancenbericht	15
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

Heinz-Michael Bertram

Aufsichtsrat

Hans Jürgen Andresen

(stellvertretender Vorsitzender)

gewählt bis Juni 2022

Birte Gorke

gewählt bis Juni 2023

Katrin Hennings

gewählt bis Juni 2026

Karl-Werner Mohr

bis 10. Juni 2021

Niels Mordhorst

gewählt bis Juni 2023

Verena Piehler (Vorsitzende)

gewählt bis Juni 2022

Nicolas Rinkel

gewählt bis Juni 2026

Bau- und Wohnungsausschuss

Hans Jürgen Andresen

Birte Gorke

Katrin Hennings

Prüfungs- und Verwaltungsausschuss

Verena Piehler

Nicolas Rinkel

Niels Mordhorst

Prokura

Jan-Bernd Köller

Handlungsvollmacht

Jan Krückemeyer

Folker Sahlmann

Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2021	Beträge in EUR 31.12.2020
Mitgliederzahl	3.945	3.832
Bewirtschaftete Wohnungen	2.723	2.697
Gewerbliche Einheiten	24	24
Gästewohnungen	6	6
Pkw-/Motorradstellplätze	1.039	1.035
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.525.750,00	12.202.200,00
Anlagevermögen	212.048.913,93	185.954.477,25
Umlaufvermögen	7.403.206,64	6.173.514,36
Gesamtvermögen	219.452.120,57	192.127.991,61
Eigenkapital	64.403.920,37	59.551.645,07
Rückstellungen	1.563.199,75	1.497.539,10
Verbindlichkeiten	153.451.884,06	131.048.779,34
Rechnungsabgrenzungsposten	33.116,39	30.028,10
Gesamtkapital	219.452.120,57	192.127.991,61



In Horn entsteht ein grünes Quartier. Nicht nur die Namensgeberin, unsere über hundert Jahre alte Rotbuche, sondern auch viele neu gepflanzte Bäume schaffen eine innerstädtische Oase. Staatsrätin Monika Thomas, Oberbaudirektor Franz-Josef Höing und die Vorstände Holger Fehrmann (re.) und Heinz-Michael Bertram (li.) pflanzten den ersten Baum im Innenhof.

Das Richtfest stand unter einem guten Vorzeichen, wie auch der bisherige Verlauf der Baustelle. Die großen Schirme sollten als Schutz vor dem Regen dienen, der glücklicherweise ausblieb. Alle Beteiligten freuten sich über den störungsfreien Verlauf.



Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

um es vorwegzunehmen: Der Wohnungsverein hat auch das zweite Corona-Jahr wirtschaftlich gut überstanden. Fast alle Planzahlen konnten erreicht werden; im Neubau haben wir das Soll sogar übererfüllt. Wie in den Vorjahren kann wieder eine Dividende in Höhe von vier Prozent gezahlt werden.



Unser Team hat sich bestens auf das Arbeiten im Homeoffice, Besprechungen in digitaler Form und ganzjährig gültige Hygienevorschriften eingestellt. So gelang es uns, das gemeinsame Arbeiten flexibler zu gestalten und für unsere Mitglieder weiterhin erreichbar zu sein.

Der Vorgabe aus dem Klimaschutzgesetz, den CO₂-Ausstoß in den Immobilien bis 2040 um 65 Prozent gegenüber 1990 zu senken, können wir gelassen entgegensehen. Unsere Gebäude sind entweder maximal 30 Jahre alt oder schon nachträglich gedämmt. Wir prüfen derzeit, wie wir noch besser werden können.

Die Einkaufspreise für Strom und Gas haben wir vorsorglich für die nächsten Jahre verhandelt. Schon seit Jahren beziehen wir zu hundert Prozent Strom aus erneuerbaren Energien, um die Umwelt zu entlasten. Als weiteren ökologischen Baustein prüfen wir den Umstieg auf Biogas.

Unsere Bauprojekte haben wir im vergangenen Jahr erfolgreich vorangebracht. Die zusätzlichen

Herausforderungen durch erhebliche Preissteigerungen und Materialengpässe konnten gemeistert werden.

Hohe Grundstückspreise sowie steigende Anforderungen verzögern und verteuern den so dringend benötigten zusätzlichen preiswerten Wohnraum. Im Interesse unserer Mitglieder gehen wir gerne in den kritischen Diskurs und suchen kooperative Lösungen. Unseren langjährigen Weg der behutsamen Bestandserweiterung setzen wir fort.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre des Geschäftsberichts 2021.

Ihr

Heinz-Michael Bertram

– Vorstand –

Ihr

Holger Fehrmann

– Vorstand –

Rückblick

Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

2021 hatte für unsere Genossenschaft viele positive Seiten. Insgesamt 26 zusätzliche und 20 vollständig modernisierte Wohnungen konnten wir unseren Mitgliedern übergeben. Damit konnten wir unser Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand stetig zu vergrößern und zu verbessern, wieder einmal erreichen. Daneben treibt uns die Frage an, wie wir unseren Gebäudebestand fit machen für die anstehenden Herausforderungen. Gerade angesichts der aktuellen Entwicklungen stellt sich umso mehr die Frage, welche Energiearten wir zukünftig nutzen und wie wir die Verbräuche möglichst gering halten.

Neubau Papenstraße

21 Wohnungen wurden in Eilbek im Innenhof unserer Wohnanlage Papenstraße / Hasselbrookstraße im Mai fertiggestellt und übergeben. Das neue Gebäude



fügt sich sehr schön in den Innenhof ein. Der Neubau brachte auch unseren Bestandsmietern eine Verbesserung des Wohnumfeldes. Wir nutzten die Gelegenheit und haben den gesamten Innenhof neu gestaltet. Die Wege wurden erneuert, die Beleuchtung ergänzt, die Vorgärten neu eingefasst und bepflanzt. Hinzu kamen Sitzgelegenheiten, die für ein gemütliches Treffen geeignet sind. Um das Bild abzurunden, haben alle Fassaden einen neuen Anstrich erhalten.

Besonderes Augenmerk fand der neue Spielplatz. Er ist kleinkindertauglich mit ausgewählten Spielgeräten. Eltern nutzen gerne die direkt angrenzenden Sitzmöglichkeiten. Sie können aber auch ihre Kleinen alleine spielen lassen und aus der Wohnung beobachten.

Mittlerweile haben sich die neuen Bewohner schon gut eingelebt und schätzen die ruhige Lage mitten in der Stadt.





Neugestaltung Schadesweg 21 und 23

Im letzten Jahr wurde unser in 2020 zugekauftes Gebäude im Schadesweg 21 und 23 vollständig entkernt. Mit großem Aufwand wurden sämtliche alten Leitungen, Bäder, Küchen, Wand- und Bodenbeläge entfernt. Wo früher noch alte, stromfressende Nachtstromspeicherheizungen und Durchlauferhitzer werkten, wird heute mit Fernwärme die Heizung betrieben und Warmwasser bereitet. In Verbindung mit zusätzlichen Dämmmaßnahmen entstand hier ein energetisch zeitgemäßes Objekt.

Die Innenausstattung kann sich sehen lassen: neue Bäder und Küchen, Bodenbeläge sowie eine zeitgemäße Elektroversorgung samt Glasfaseranschluss. Die neuen Bewohner haben ideale Voraussetzungen für das Arbeiten im Homeoffice.

Die neue Fassade nimmt den Charakter des Klinkerquartiers auf. Hierzu gab es intensive Abstimmungen mit der Backsteinbeauftragten. In Verbindung mit weiteren Dämmmaßnahmen wie dem Austausch der Hauseingangstüren und Fenster, der Dämmung der Kellerdecke und der Erneuerung des Daches gelang es, den Energieverbrauch um zwei Drittel zu senken. Gleichzeitig stieg die Wohnfläche um mehr als ein Viertel. Aus dem kalten, ungedämmten Dachboden wurden fünf helle und freundliche Wohnungen mit

Liv H. liebt ihre neue Dachgeschosswohnung im Schadesweg. Sie weiß den Stadtteil und die Ruhe sehr zu schätzen. Highlight der Wohnung ist der Blick auf den Fernsehturm und den Hamburger Hafen in der Ferne.

Sie wohnt zum ersten Mal bei einer Genossenschaft. „Diese Wohnung war ein Glücksgriff – ich hätte nicht gedacht, dass ich sie erhalte. Es ist nicht so einfach, an eine Genossenschaftswohnung zu kommen“, so Liv H. „Die Auswahl der Nachbarn ist klasse. Sie sind hilfsbereit und grüßen immer freundlich. Das ist heute nicht mehr selbstverständlich.“

gut nutzbaren Grundrissen. Ein Riesenerfolg für den Wohnungsmarkt und die Umwelt.

Nicht nur die Umwelt und unsere Mitglieder freuen sich über das Projekt. Auch aus kaufmännischer Sicht hat sich die Modernisierung des Schadeswegs dank der öffentlichen Förderung für die Genossenschaft gerechnet.





Projektentwicklung Bramfelder Chaussee 11–15

2021 sind wir intensiv in die Planung des Neubaus eingestiegen. Nach den Wünschen und Vorgaben des Bezirksamts Wandsbek und der Politik soll für die Gesamtfläche in dem Dreieck Bramfelder Chaussee, Fabriciusstraße und Unnenland ein neuer Bebauungsplan erstellt werden. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung gelegt. Bisher gilt dort ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1962. Dieser ist nicht mehr für die stadtplanerischen Konzepte einer sich wandelnden Stadt geeignet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte überwiegend digital im Frühjahr 2021. Parallel dazu startete die verwaltungsinterne Vorabstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange. Das Verfahren gestaltete sich kompliziert und sehr zeitintensiv.

Positiv verlief aus Bauherrensicht der Architektenwettbewerb, den wir unter Begleitung des Bezirksamtes und unter Einbindung des Oberbaudirektors durchgeführt haben. Sieger wurde ein Entwurf, der sich durch seine hochwertige, aufgelockerte Fassade sehr gut an dieser prägnanten Stelle präsentiert.

Lagebericht unserer Genossenschaft

Das Jahr 2021

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 an der ortsüblichen Vergleichsmiete 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.

Rahmenbedingungen

2021 hat das Coronavirus (COVID-19) weiterhin das Weltgeschehen bestimmt. Die Corona-Pandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Lieferketten stockten und es kam zu einem deutlichen Preisanstieg bei Baumaterialien und Energie. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Doch der Anstieg von Materialpreisen und zunehmende Knappheiten werden spürbar. Auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft hatte die Pandemie keine signifikanten Auswirkungen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des

Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Geschäftsverlauf

Ende 2021 verfügte unsere Genossenschaft über 2.723 Wohnungen und 3.945 Mitglieder. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt 170.035 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands- und Neubauwohnungen ist ungebrochen. 2021 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.

Unsere 21 neuen, freifinanzierten Wohnungen im Innenhof der Wohnanlage Hasselbrookstraße / Papenstraße in Eilbek haben wir im Frühsommer an die Mitglieder übergeben. Das Gebäude ist vollvermietet.

Der Neubau der Wohnanlage Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten in Hamburg-Horn entwickelte sich besser als geplant. Verzögerungen durch die Corona-Pandemie oder Materialknappheiten konnten kompensiert werden. Die 200 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten werden in 2022 überwiegend vorzeitig übergeben.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir den in 2020 erworbenen Schadesweg 21 und 23 komplett modernisiert und um ein Geschoss mit fünf neuen Wohnungen aufgestockt. Die Wohnungen haben wir Ende des Jahres vorzeitig nach nur zehn Monaten Bauzeit mit erschwerten Bedingungen übergeben. Das Gebäude ist vollvermietet.

2021 ergab sich die Möglichkeit, ein Bestandsgebäude in Rahlstedt, Grömitzer Weg 1, 3, 5 zu kaufen. Es grenzt direkt an unseren Altbestand Alter Zollweg. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt 2022. Das Objekt hat 18 Wohnungen und vier Garagen. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden geprüft.

In 2021 haben wir unsere Gespräche mit dem Bezirk Wandsbek über die Neubebauung des Grundstücks in der Bramfelder Chaussee fortgeführt. Wichtige Grundsatzfragen wurden erfolgreich erörtert. Es zeichnet sich ab, dass im Geschäftsjahr 2022 Fortschritte in der Bauleitplanung zu erwarten sind.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2021 auf rund 29.866 TEUR.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 399 TEUR auf 5.043 TEUR. Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie konnten fast alle geplanten Maßnahmen durchgeführt werden. Wir haben in 86 Wohnungen Bäder, Küchen oder die Elektroanlage umfassend modernisiert, Fassaden und Treppenhäuser gestrichen, Balkone saniert, Fenster getauscht und eine Vielzahl kleinerer Arbeiten ausgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen in Höhe von 7,98 EUR pro Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Neuvermietung der modernisierten Wohnungen zurückzuführen.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 8,12 % im Vergleich zum Vorjahr (8,3 %) leicht gesunken.

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

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Ist 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	16.700	16.705	16.156
Instandhaltungsaufwendungen	4.700	5.043	4.644
Zinsaufwendungen	2.200	2.073	2.177
Jahresüberschuss	5.200	5.037	3.504
Investitionen in Gebäude	23.400	29.866	18.803
Eigenkapital	64.450	64.404	59.552

*ohne Aufwendungszuschüsse

Die Planzahlen 2021 konnten weitestgehend eingehalten werden. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen resultiert die Abweichung aus der höheren Zahl modernisierter Wohnungen. Die Investitionen in Gebäude weichen deutlich vom Plan ab. Ursächlich hierfür ist, dass sich der Neubau an der Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten schneller als geplant entwickelt. Der Mehraufwand

wird 2022 kompensiert. Die Abweichung beim Jahresüberschuss ergibt sich infolge der vorgenannten Veränderungen.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

Das Jahr 2021

Wirtschaftliche Lage des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2021 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	212.048.913,93	96,6	185.954.477,25	96,8	26.094.436,68
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	7.403.206,64	3,4	6.173.514,36	3,2	1.229.692,28
Gesamtvermögen	219.452.120,57	100,0	192.127.991,61	100,0	27.324.128,96
Eigenkapital	64.403.920,37	29,3	59.551.645,07	31,0	4.852.275,30
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	147.375.322,29	67,2	123.659.918,68	64,4	23.715.403,61
kurzfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	7.672.877,91	3,5	8.916.427,86	4,6	-1.243.549,95
Gesamtkapital	219.452.120,57	100,0	192.127.991,61	100,0	27.324.128,96

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 26.094 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die Bautätigkeit zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen standen diesen insbesondere gegenüber. Das Anlagevermögen ist durch langfristige Mittel gedeckt.

Das Eigenkapital ist um rund 4.852 TEUR gestiegen von rund 59.552 TEUR auf rund 64.404 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote auf 29,3% gesunken. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigenkapitalanteils zur Verfügung.

Entwicklung des Eigenkapitals	in EUR
Jahresüberschuss 2021	5.036.991,30
Dividende 2020	-486.066,00
Veränderung Geschäftsguthaben	301.350,00
	4.852.275,30

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Valutierungen für Neubauvorhaben um 32.405 TEUR angestiegen. Dem gegenüber standen Umschuldungen von rund 3.012 TEUR, Rückzahlungen von 2.000 TEUR und planmäßige Tilgungen von rund 6.753 TEUR. Im Zugang sind Umschuldungen in Höhe von 3.012 TEUR enthalten. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 23.652 TEUR angestiegen. Durch Erhöhung der Pensionsrückstellungen um rund 63,7 TEUR ist das langfristige Fremdkapital insgesamt um rund 23.715 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 2021 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 2021 eine Höhe von rund 2.073 TEUR und verringerten sich zum Vorjahr um rund 104 TEUR.

Kapitalflussrechnung 2021	Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
Jahresüberschuss	5.037,0	3.503,9
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.814,2	3.674,3
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	65,3	57,7
Cashflow nach DVFA/SG	8.916,5	7.235,9
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	1.968,5	2.078,9
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	-1.291,6	2.376,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.593,4	11.691,6
Investitionen in das Anlagevermögen	-29.929,7	-18.888,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a. (Saldo)	157,3	777,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.772,4	-18.111,1
Einzahlungen aus den Valutierungen von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	35.416,9	22.888,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	110,4	199,0
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-11.765,3	-14.659,3
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-1.968,5	-2.078,4
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-184,7	-413,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.608,8	5.936,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.429,8	-483,5
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	561,7	1.045,2
Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.	1.991,5	561,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte zur Deckung der planmäßigen Tilgung und Verzinsung der Darlehen sowie der Dividendenzahlung aus. Unter Berücksichtigung der weiteren Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsmittelzufluss von 1.429,8 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 1.991,5 TEUR erhöhte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2022 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Ertragslage

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

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, macht es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Es kann verbunden sein 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 2022 angemessen berücksichtigt.

Uneinbringliche Forderungen: rund 74 TEUR (überwiegend gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 31 TEUR im Jahr 2020. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 44 TEUR gestiegen.

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. 2021 wurden Kapitalmittel in Höhe von rund 3.012 TEUR umgeschuldet. Dadurch konnten nennenswerte Einsparungen bei den Zinsaufwendungen generiert werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwasigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 2022 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 unein-

geschränkt gut ein. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist ungebrochen hoch. Die moderaten Nutzungsgebühren heben uns weiterhin positiv vom Gros der hamburgischen Vermieter ab.

Die Deutsche Bundesbank hat uns schon 2021 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2022 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 2021 gegenüber dem Vorjahr geringfügig erhöht (von rund 12.202 TEUR auf rund 12.525 TEUR). Diese Erhöhung ist auf die Einzahlung zusätzlicher Pflichtanteile bei der Neuvermietung und durch die Umwandlung von Kautionen im Zusammenhang mit dem Ankauf der Wohnungen am Grömitzer Weg zurückzuführen.

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

Prognosebericht

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist. Die Nutzungsgebühren werden nach allen bisherigen Erfahrungen und bei Beobachtung des regionalen Marktes auch zukünftig leicht ansteigen. Wir rechnen bei Redaktionsschluss für diesen Lagebericht mit einem leichten Anstieg der Zinsen auf weiterhin niedrigem Niveau. Den Umfang von

Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2022 mit ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 18.200 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.230 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaumaßnahmen). Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 9.000 TEUR nach Verrechnung von Zuschüssen geplant, die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung mit rund 5.200 TEUR. Den Jahresüberschuss für 2022 sehen wir bei rund 5.320 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2022 rund 69.560 TEUR.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

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, 15.03.2022

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

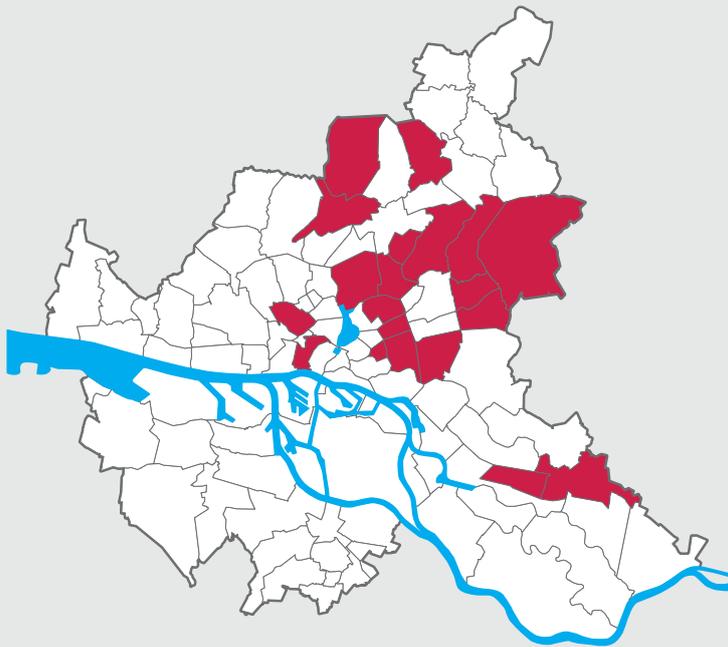
Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

Aktueller Wohnungsbestand

 Aktueller
Wohnungsbestand 



VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	70	1
2	Lattenkamp 3-9 Lattenkampstieg 1-3	72	
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	
15	Caspar-Voght-Straße 8-12	46	
16	Bürgerweide 79-81 Landwehrplatz 1-5	45	
17	Landwehrplatz 7-13 Hinrichsenstraße 38-42	56	1
18	Chapeaurougeweg 2-8 Horner Weg 57-59	68	
19	Chapeaurougeweg 10-14 Am Elisabethgehölz 8-10	75	
20	Chapeaurougeweg 9-11	31	
21	Caspar-Voght-Straße 2-6, 6 a Horner Weg 51	62	1
22	Chapeaurougeweg 11 a Am Elisabethgehölz 2-6, 6 a Caspar-Voght-Straße 14	63	
23	Horner Weg 53-55 Chapeaurougeweg 1-7	62	
24	Bürgerweide 72 Elise-Averdieck-Straße 3-11 Bethesdastraße 21	64	
25	Caspar-Voght-Straße 34-36	19	
26	Rückertstraße 22 a-c Rückertstraße 26 a-c	64	
27	Rückertstraße 32 a-c Rückertstraße 36 a-b, 38	72	
28	Hasselbrookstraße 65 a-d Hasselbrookstraße 67 a-c	77	2
29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63	
30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	83	
31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24	
32	Rückertstraße 42	11	

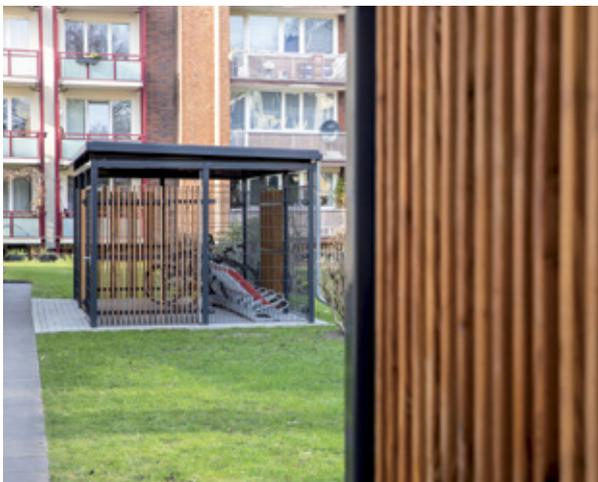
Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stellplätze im Freien	VE	Anschrift	Anzahl Wohnun- gen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste- wohnun- gen	Stellplätze im Freien
			33	Borchertring 54, 56, 56 a, 58, 58 a, 60	36		14	1	15
		4	34	Telemannstraße 9-11	35		17		1
			35	Rahlstedter Straße 51 a-b	26				25
			36	Rahlstedter 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 Silbersacktwiete 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				47
			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
24		26	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.
		11	57	Berner Heerweg 130-134 Eggersweide 44	57		31: Kfz 4: Mot.	1	15
			58	Gojenbergsweg 30 a-e	39			2	
		13	59	Walddörferstraße 41, 41 a, 41 b	31				7
		8	60	Wilsonstraße 61-63	30				24
			61	Wöschenhof 6, 6 a, 8, 8 a	60		44		
		12	62	Landwehr 52-58 Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5
98: Kfz 4: Mot.		6	63	Am Dorfgraben 1-9	90		18: Kfz 1: Mot.		
16		2	64	Bramfelder Chaussee 11-15	22	1	11		4
32			65	Schadesweg 21, 23	25				



Mobilitätswende 1

In der Papenstraße 96 finden unsere Mitglieder seit Neuestem eine Ladesäule für elektrisch betriebene Personenkraftfahrzeuge. Der frei zugängliche Stellplatz steht allen interessierten Mitgliedern zur Verfügung. Der Betrieb und die Abrechnung erfolgen über einen Dienstleister. Diese Ladesäule wird nicht die einzige bleiben. In unserer Wohnanlage Maienweg

wurden bereits zwei zusätzliche Außenstellplätze geschaffen, an denen ab dem Jahre 2022 Strom gezapft werden kann. In unserem Neubau in Horn bieten wir diesen Service ebenfalls an. In der Straße Bei den Zelten werden zwei Ladeplätze erstellt, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Wir sehen das als unseren kleinen Beitrag zur Verbesserung der Elektromobilität an. Weitere Standorte befinden sich bereits in der Planung.



Mobilitätswende 2

Der Trend zum Fahrradfahren hat sich verstetigt und die Zahl der Fahrradnutzer nimmt weiter zu. Im innerstädtischen Bereich verzichten immer mehr Menschen auf ein Auto und setzen auf ein Fahrrad. In steigender Zahl kommen Lastenräder zum Einsatz. Viele der neuen Fahrräder sind elektrisch betrieben und haben ein deutlich höheres Gewicht. Daher stellt sich zunehmend die Frage nach oberirdischen, abschließbaren Unterstellmöglichkeiten. Wir berücksichtigen diese Entwicklung, indem wir in unserer Investitionsplanung jedes Jahr Beträge für die Erstellung von Fahrradhäusern einstellen.

Bilanz

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	8.494,51		15.991,51	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.190.199,02		172.669.395,02	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.400,33		166.811,33	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	32.724,53		35.164,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.046,02		296.059,02	
6. Anlagen im Bau	34.051.438,54		12.524.359,90	
7. Bauvorbereitungskosten	55.868,76		218.045,41	
8. Geleistete Anzahlungen	<u>239.445,76</u>	211.984.123,96	<u>0,00</u>	185.909.836,21
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	41.243,46		18.597,53	
2. Andere Finanzanlagen	<u>15.052,00</u>	56.295,46	<u>10.052,00</u>	28.649,53
Anlagevermögen insgesamt	212.048.913,93		185.954.477,25	
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.735.023,26		4.467.211,19	
2. Andere Vorräte	<u>32.148,92</u>	4.767.172,18	<u>12.499,40</u>	4.479.710,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	99.716,66		111.720,98	
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 311.491,67	<u>498.339,71</u>	598.056,37	<u>1.008.718,55</u> (543.059,26)	1.120.439,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.991.500,98		561.691,93	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	46.477,11		11.672,31	
Bilanzsumme	219.452.120,57		192.127.991,61	

Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	234.000,00		192.600,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	12.525.750,00		12.202.200,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>37.500,00</u>	12.797.250,00	<u>101.100,00</u>	12.495.900,00
II. Ergebnizrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 600.000,00	12.898.365,08		12.298.365,08 (500.000,00)	
2. Andere Ergebnizrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 17.841,41 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 3.900.000,00	<u>38.171.313,99</u>	51.069.679,07	<u>34.253.472,58</u> (119.281,77) (2.500.000,00)	46.551.837,66
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	5.036.991,30		3.503.907,41	
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	<u>4.500.000,00</u>	536.991,30	<u>3.000.000,00</u>	503.907,41
Eigenkapital insgesamt	64.403.920,37		59.551.645,07	
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.302.861,00		1.239.118,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>260.338,75</u>	1.563.199,75	<u>258.421,10</u>	1.497.539,10
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.981.160,21		118.633.746,81	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.414.763,88		4.091.665,29	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.799.880,43		4.756.240,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.328,87		88.684,05	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.126.432,92		3.433.806,30	
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 20.559,55 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 7.020,53	<u>49.317,75</u>	153.451.884,06	<u>44.636,89</u> (17.024,40) (6.703,15)	131.048.779,34
D. Rechnungsabgrenzungsposten		33.116,39		30.028,10
Bilanzsumme	219.452.120,57		192.127.991,61	

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.980.982,55		21.433.520,38	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	267.812,07		-22.368,35	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	431.201,14		130.817,96	
4. Sonstige betriebliche Erträge	487.325,00		516.875,78	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.123.933,57		8.427.308,70	
Rohergebnis	14.043.387,19		13.631.537,07	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.376.015,60		1.309.119,22	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 57.295,75	<u>324.567,63</u> 1.700.583,23		<u>274.729,59</u> 1.583.848,81	
			[22.301,82]	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.814.192,95		3.674.325,37	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	734.712,16		2.004.181,54	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	250,39		300,00	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.699,56		20.390,67	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 104.702,00	2.073.499,79		2.177.582,29	
			[97.855,00]	
12. Ergebnis nach Steuern	5.734.349,01		4.212.289,73	
13. Sonstige Steuern	697.357,71		708.382,32	
14. Jahresüberschuss	5.036.991,30		3.503.907,41	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	<u>4.500.000,00</u>		<u>3.000.000,00</u>	
16. Bilanzgewinn	536.991,30		503.907,41	

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

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

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 (Formblatt-VO) 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, Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Grundsteuer während der Bauphase in Höhe von 431.201,14 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2021 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 1,94 % (im Vorjahr 2,38 %) zum 31.12.2021 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,94 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,37 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 110.970,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der

Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2021.

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.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich mit rund 2.840 TEUR den Neubau von fünf Wohnungen und die Komplettmodernisierung der Anlage Schadesweg 21 und 23 sowie mit rund 230 TEUR den Neubau diverser Fahrradhäuser. Weiterhin kamen für die in 2020 fertiggestellte Garage in der Papenstraße nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von rund 220 TEUR hinzu.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021 (in EUR)	Zugänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Abgänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.782,10	0,00	0,00	0,00	70.782,10
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.966.857,41	3.381.305,83	0,00	4.857.603,65	235.205.766,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.222,90	0,00	0,00	0,00	189.222,90
Bauten auf fremden Grundstücken	35.987,34	0,00	0,00	0,00	35.987,34
Technische Anlagen und Maschinen	152.555,57	0,00	0,00	0,00	152.555,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	865.985,10	58.547,14	47.990,49	0,00	876.541,75
Anlagen im Bau	12.524.359,90	26.177.826,88	0,00	-4.650.748,24	34.051.438,54
Bauvorbereitungskosten	218.045,41	37.500,90	0,00	-199.677,55	55.868,76
Geleistete Anzahlungen	0,00	239.490,26	44,50	0,00	239.445,76
	240.953.013,63	29.894.671,01	48.034,99	7.177,86	270.806.827,51
Finanzanlagen					
Beteiligungen	18.597,53	30.000,00	176,21	-7.177,86	41.243,46
Andere Finanzanlagen	10.052,00	5.000,00	0,00	0,00	15.052,00
	28.649,53	35.000,00	176,21	-7.177,86	56.295,46
Anlagevermögen insgesamt	241.052.445,26	29.929.671,01	48.211,20	0,00	270.933.905,07

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen zum größten Teil mit rund 24.150 TEUR den Neubau in Hamburg-Horn Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten sowie mit rund 2.000 TEUR den Neubau in der Papenstraße / Hasselbrookstraße. Der Neubau in der Papenstraße / Hasselbrookstraße wurde in 2021 nach Fertigstellung in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Geleisteten Anzahlungen in Höhe von rund 240 TEUR betreffen Gerichts- und Notarkosten für den Erwerb eines Bestandsgebäudes im Grömitzer Weg 1, 3, 5. Der Übergabetag ist der 01.01.2022.

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 311.491,67 EUR. Davon resultieren 150.463,20 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 161.028,47 EUR aus einer rückgedeckten Pensionszusage.

In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 123.582,00 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Auf Umbuchungen (+/-) entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2021 (in EUR)
54.790,59	7.497,00	0,00	0,00	62.287,59	8.494,51
54.297.462,39	3.718.105,48	0,00	0,00	58.015.567,87	177.190.199,02
22.411,57	4.411,00	0,00	0,00	26.822,57	162.400,33
35.986,34	0,00	0,00	0,00	35.986,34	1,00
117.391,04	2.440,00	0,00	0,00	119.831,04	32.724,53
569.926,08	81.739,47	27.169,82	0,00	624.495,73	252.046,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.051.438,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.868,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	239.445,76
55.043.177,42	3.806.695,95	27.169,82	0,00	58.822.703,55	211.984.123,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.243,46
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.052,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.295,46
55.097.968,01	3.814.192,95	27.169,82	0,00	58.884.991,14	212.048.913,93

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	143.981.160,21	11.645.200,42	45.614.572,57	86.721.387,22	143.981.160,21	GPR
	118.633.746,81	15.417.109,65	38.781.487,88	64.435.149,28	118.633.746,81	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.414.763,88	214.793,26	2.199.970,62	-	2.414.763,88	GPR
	4.091.665,29	1.698.006,40	2.393.658,89	-	4.091.665,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.799.880,43	4.799.880,43				
	4.756.240,00	4.756.240,00				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.328,87	80.328,87				
	88.684,05	88.684,05				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.126.432,92	2.126.432,92				
	3.433.806,30	3.433.806,30				
Sonstige Verbindlichkeiten	49.317,75	49.317,75				
	44.636,89	44.636,89				
Gesamt	153.451.884,06	18.915.953,65	47.814.543,19	86.721.387,22	146.395.924,09	GPR
Gesamt Vorjahr	131.048.779,34	25.438.483,29	41.175.146,77	64.435.149,28	122.725.412,10	GPR

2021 2020 GPR = Grundpfandrecht

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

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Im Gegensatz zum Vorjahr ergibt sich nun eine Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen. Dies resultiert hauptsächlich aus den deutlich gestiegenen Energiekosten.

Die Erhöhung bei den anderen aktivierten Eigenleistungen ergibt sich hauptsächlich aus dem hohen Investitionsvolumen unseres Neubauvorhabens in Hamburg-Horn Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten und den in Eigenregie erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen im Bauvorhaben Schadesweg 21 und 23.

Die höheren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind durch höhere Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestand und gestiegene Energiekosten entstanden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund des Wegfalls von Sondereffekten im Vorjahr, wie den Abriss einer sanierungsbedürftigen Tiefgarage und den Abriss der Wohnanlagen in Hamburg-Horn, deutlich gesunken.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in Höhe von 13.202,31 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 104.702,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen sowie aus dem Erwerb von Softwarelizenzen betragen zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt rund 8.588 TEUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2021 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Dorfgraben mit 55,55 % und an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Südspitze mit 50,00 % beteiligt. Die Anteilshöhen der Beteiligungen orientieren sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2021 insgesamt 41.243,46 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7,25 (6,75)	2,50 (2,50)
Technische Mitarbeiter	4,00 (3,75)	0,00 (0,75)
Hauswarte	5,00 (5,00)	0,00 (0,00)
Insgesamt	16,25 (15,50)	2,50 (3,25)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Außerdem wurde eine Auszubildende am 31.12.2021 beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

Anfang 2021	3.832
Zugang	224
Abgang	111
Ende 2021	3.945

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2021 12.525.750,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 323.550,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 301.350,00 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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans Jürgen Andresen
Birte Gorke
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender) bis 10.06.2021
Niels Mordhorst
Verena Piehler (Vorsitzende) ab 10.06.2021
Nicolas Rinkel
Katrin Hennings ab 10.06.2021

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Hamburg, 15.03.2022

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram Holger Fehrmann

Ergebnisverwendung 2021	(in EUR)
Jahresüberschuss	5.036.991,30
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 41, Abs. 2 der Satzung (mind. 10 %)	600.000,00
Einstellung in andere Rücklagen (jeweils durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 14.02.2022)	3.900.000,00
Bilanzgewinn	536.991,30
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	
4 % Dividende auf EUR 12.193.650,00	487.746,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	49.245,30
	536.991,30



Staffelübergabe:
Karl-Werner Mohr beglückwünschte seine Nachfolgerin Verena Piehler zu ihrem neuen Amt. In den Räumen des Wohnungsvereins übergab er ihr nicht nur viel Verantwortung, sondern auch ein umfangreiches Archiv.

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2021

Der Aufsichtsrat hat nach § 27 Abs. 1 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr 2021 insgesamt zwölf Sitzungen abgehalten, davon zehn gemeinsam mit dem Vorstand. Dabei wurde er durch den Vorstand regelmäßig, umfassend und zeitnah über die Lage der Genossenschaft sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet und in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung eingebunden. Wir haben den Vorstand kontinuierlich unterstützt, beratend begleitet und kontrolliert. In dringenden aktuellen Angelegenheiten, wie z.B. der Möglichkeit eines kurzfristigen Grundstücksankaufs, fand die Beratung auch zwischen den eigentlichen Sitzungsterminen statt.

Wesentliche Themen der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand waren Grundstücksgeschäfte und Neubauvorhaben, die Vermietungssituation, Instandhaltungsmaßnahmen, das Risikomanagement mit Wirtschafts- und Finanzplanung, Digitalisierung und die Personalsituation.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2021 insgesamt drei Sitzungen ab und prüfte das Zahlenwerk zum Jahresabschluss 2020, die Entwicklung von Erlösschmälerungen der vergangenen Jahre und die Umsetzung von einvernehmlichen Lösungen bei Nachverdichtung. Der Bauausschuss traf sich zu einer Sitzung und befasste sich mit dem Auftragsvergabeverfahren des Bauvorhabens Schadesweg.

Erneut wurde unsere Arbeit durch die Wellen der Corona-Pandemie beeinflusst. Nachdem wir zum Jahresbeginn mehrere Besprechungen nur online durchführen konnten, fanden die Sitzungen im Sommer und Herbst in Präsenz unter Beachtung des Schutzkonzeptes der Geschäftsstelle statt, um dann zum Jahreswechsel wieder in Videokonferenzen überzugehen. Dank der technischen Möglichkeiten ist dies inzwischen eingespielt.

Der langjährige Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Karl-Werner Mohr, konnte nach unserer Satzung altersbedingt nicht erneut kandidieren und



wurde in der Versammlung am 10. Juni 2021 unter großer Anerkennung für seine geleistete Arbeit in den Ruhestand verabschiedet. Bei den durchgeführten Wahlen wurden Frau Katrin Hennings neu und Herr Nicolas Rinkel für eine weitere Amtszeit von der Mitgliederversammlung gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Frau Verena Piehler zur Vorsitzenden und Herr Hans Jürgen Andresen zum Stellvertreter gewählt.

Im August haben wir eine Rundfahrt durch mehrere Wohnanlagen mit Bestandsgebäuden und Neubauvorhaben unternommen, vor Ort eigene Eindrücke gewonnen und uns vom Vorstand über den Stand weiterer Planungen oder erfolgter Maßnahmen informieren lassen.

An den Richtfesten unseres größten Bauprojektes im Horner Weg und unserer 2020 erworbenen und inzwischen sanierten und aufgestockten Wohnanlage im Schadesweg haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen und ihre Anerkennung für die bis dahin erfolgreiche Arbeit von Vorstand und Mitarbeiter-schaft ausgedrückt.

Der Aufsichtsrat hat im Herbst gemeinsam eine Weiterbildung zu den rechtlichen Grundlagen der Aufsichtsrats-tätigkeit und dem Deutschen Corporate Governance Kodex wahrgenommen, um die Kenntnisse des gesamten Gremiums zum Aufgabenfeld zu aktualisieren. Die Vorsitzende hat darüber hinaus an der jährlichen Verbandstagung teilgenommen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband hat uns für das Jahr 2021 die vollständige Erfüllung unserer Pflichten attestiert. Wir haben unsere Kontrollpflichten umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden Beschlüsse gefasst.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2021 wurde durch uns am 14.02.2022 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben und wir sind mit der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden.

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde ausführlich diskutiert und ist durch uns gebilligt worden.

Jahresabschluss und Lagebericht wurden gemäß § 53 Genossenschafts-Gesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2021 und Februar bis März 2022 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 gesetzlichen Prüfung sind im Rahmen dieses Geschäftsberichts wiedergegeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2021 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Für die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Beschäftigten der Genossenschaft. Ihre Arbeit und ihr Einsatz haben zum Wohl der Genossenschaft und zum positiven Geschäftsergebnis beigetragen.

Hamburg, 25.03.2022

Der Aufsichtsrat:
Verena Piehler (Vorsitzende)
Hans Jürgen Andresen
(stellvertretender Vorsitzender)
Birte Gorke
Katrin Hennings
Niels Mordhorst
Nicolas Rinkel

Gesetzliche Prüfung 2021

In der Zeit vom 08.11.2021 bis 12.11.2021 sowie vom 14.02.2022 bis 15.03.2022 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 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 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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft. Der Lagebericht für 2021 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 2022 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, 15.03.2022

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