



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



Geschäftsbericht 2022

Zum Titel:

Seit September 2022 lebt die Familie Hartmann in unserem schönen Neubau im Horner Weg. Die Mädchen freuen sich schon sehr darauf, den schönen Innenhof im Sommer fürs Seilspringen oder auch für Wikingerschach zu nutzen.



Lückenschluss Alter Zollweg / Grömitzer Weg:

Der Neubau wird ein eleganter Übergang vom rot geklinkerten Mehrfamilienhaus im Alten Zollweg zum gelb geklinkerten Mehrfamilienhaus im Grömitzer Weg. Dahinter liegt bald ein lärmgeschützter Innenhof.



Seite

Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	7
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	31
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 2027

Birte Gorke

gewählt bis Juni 2023

Katrin Hennings

gewählt bis Juni 2026

Niels Mordhorst

gewählt bis Juni 2023

Verena Piehler (Vorsitzende)

gewählt bis Juni 2027

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

bis 30. September 2022

Folker Sahlmann

ab 1. Oktober 2022

Handlungsvollmacht

Jan Krückemeyer

Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2022	Beträge in EUR 31.12.2021
Mitgliederzahl	4.184	3.945
Bewirtschaftete Wohnungen	2.977	2.723
Gewerbliche Einheiten	26	24
Gästewohnungen	6	6
Pkw-/Motorradstellplätze	1.148	1.039
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.801.600,00	12.525.750,00
Anlagevermögen	218.145.988,89	212.048.913,93
Umlaufvermögen	12.991.543,96	7.403.206,64
Gesamtvermögen	231.137.532,85	219.452.120,57
Eigenkapital	73.372.534,66	64.403.920,37
Rückstellungen	1.957.064,11	1.563.199,75
Verbindlichkeiten	155.770.521,73	153.451.884,06
Rechnungsabgrenzungsposten	37.412,35	33.116,39
Gesamtkapital	231.137.532,85	219.452.120,57



Kerstin Brodersen mit ihrer Tochter Nia. Seit Weihnachten lebt noch jemand hier – die kleine Stubenkatze Lucy.

Neue Mitglieder in Horn

Für unsere Neubauwohnungen haben wir viele neue Mitglieder gewinnen können – so auch Familie Brodersen. Die dreiköpfige Familie ist im Juni von Billstedt nach Horn gezogen. Im neuen Stadtteil Horn fühlen sich alle wohl. „Der Unterschied ist gar nicht so groß, aber von hier aus bin ich noch schneller in der Innenstadt“, so Kerstin Brodersen, die auch gern in Billstedt gelebt hat. Für die beiden Kinder Nia (10 Jahre) und Ty (12 Jahre) gibt es nun ein eigenes Zimmer, was beide sehr glücklich macht. Der Umzug nach Horn hat zudem den Vorteil, dass die Kinder länger schlafen können, da ihre Schule fußläufig nur 10 Minuten entfernt ist.

Vivien Müller mit ihrem Sohn David, 21. Monate alt. Gemeinsam mit ihrer fünfköpfigen Familie haben sie bei uns ein neues Zuhause gefunden und fühlen sich pudelwohl.



Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

zu Anfang des Jahres 2022 hofften wir nach zwei Jahren Corona-Pandemie noch, dass es nun endlich aufwärts gehen werde. Doch unser Leben wurde durch den Ukraine-Krieg erneut durcheinandergeworfen. Die Fundamente unseres wirtschaftlichen Wachstums kamen erheblich ins Schwanken. Billiges Gas aus Russland wurde zu einem knappen Gut mit erheblichen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. In der Folge überboten sich die Staaten bei der Sicherung ihrer Energieversorgung. Die „Zeitenwende“ wurde überall ausgerufen.

In unserer täglichen Arbeit traten die negativen Effekte nach und nach auf. Unser gemeinsames Handeln im Verbund mit anderen Unternehmen schützte uns weitestgehend vor übergroßen Ausschlägen bei den Energiekosten. Unsere CO₂-Bilanz zeigte uns die Einsparpotenziale bei den Energiekosten auf. Kurzerhand haben wir unser Investitionsprogramm für 2022 und auch 2023 mit Blick auf Energieeinsparungen umgestellt. Zusätzliche Dämmmaßnahmen und Verbesserungen in der Anlagentechnik rückten in unseren Fokus.

Trotz großer Anstrengungen konnten wir nicht alle geplanten Maßnahmen umsetzen. Materialknappheiten und Preissteigerungen bestimmen unser Tempo. Die Handwerker haben volle Auftragsbücher und sind vorsichtig bei der Annahme neuer Aufträge. 2022 hatte aber auch seine positiven Seiten. Unser Neubau in Horn war ein Traum für jeden Bauherrn. Die absolute Größe mit 200 Wohnungen und 75 Stellplätzen fiel in der täglichen Arbeit auf der Baustelle



kaum auf. Die meisten Wohnungen wurden vor den geplanten Terminen an die neuen Nutzer übergeben. Die Qualität stimmt ebenfalls und die geplanten Kosten wurden deutlich unterschritten. So wünscht man sich das.

In der Erweiterung unseres Wohnungsbestandes waren wir wie gewohnt aktiv. Die Stadt Schenefeld konnte mit unserem Konzept überzeugt werden, ihren kommunalen Wohnungsbestand an uns zu verkaufen. Die Verhandlungen verliefen sehr kooperativ und wir freuen uns, als neuer Partner der Stadt aufgenommen worden zu sein.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre des Geschäftsberichts 2022.

Ihr

Heinz-Michael Bertram

– Vorstand –

Ihr

Holger Fehrmann

– Vorstand –

Rückblick

Neubau Horn

Wir hatten Respekt vor dem Neubau in Horn. Aber wir waren uns ebenfalls sehr sicher, dass wir dazu technisch sowie organisatorisch in der Lage sind und am Ende begeistert sein werden. Frühzeitig fassten wir den Beschluss, den nicht mehr zeitgemäßen Altbau abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Bewohner von 167 Wohnungen waren einvernehmlich anderweitig im Bestand mit passendem Wohnraum zu versorgen. Viele wollten zunächst in den Neubau zurückkehren. Letztendlich nutzten knapp 25 diese Möglichkeit. Wir sehen das sehr positiv. Uns ist es gelungen, allen eine neue Heimat zu bieten, die sie nicht mehr verlassen möchten. Die neuen Mieter in Horn freut es. Mittlerweile leben fast 450 Menschen in unserem jüngsten Neubau.

Der großzügige Innenhof ist ein Idyll mitten in der Stadt. Eltern können hier ihre Kinder unbesorgt spielen lassen. Die Geräusche der Sievekingsallee werden kaum wahrgenommen.



Auch der Namensgeberin des neuen Quartiers, der über 80-jährigen Rotbuche, geht es gut. Sie hat die Bauarbeiten ohne Schaden überstanden und erfreut sich allerbesten Gesundheit. Im Frühjahr hat sie wieder üppig neue Blätter ausgetrieben.

Wir haben uns aber nicht nur mit dem Schutz der Bäume auseinandergesetzt. Wer durch die Wohnanlage spaziert, stellt fest, dass wir über 30 Nistkästen für Vögel aller Art in unterschiedlichen Höhen angebracht haben. Die Bewohner wird es freuen, wenn sie in diesem Jahr das Vogelgezwitscher hören.

Rund 2.300 Quadratmeter Dachfläche sind begrünt und als Rückhaltefläche für Starkregen ausgelegt. Damit leisten wir unseren Beitrag zur Schwammstadt Hamburg. Das Regenwasser wird nur noch stark reduziert in die Siele eingeleitet und stattdessen auf den Dachflächen zwischengespeichert. Zusätzlich versickert es in riesigen Rigolen, also unterirdischen Wasserspeichern.

Auch energetisch haben wir uns einiges einfallen lassen, um die Nebenkosten für unsere Mitglieder niedrig zu halten. Alle Leuchten sind mit LED ausgestattet. Die Aufzüge haben die Energieeffizienzklasse B, die zweithöchste Einstufung. Die Versorgung mit Wärme und Warmwasser erfolgt über einen Fernwärmeanschluss. Dadurch profitieren wir vom sehr guten Primärenergiefaktor der Hamburger Energiewerke.

Technisches Highlight sind jedoch die neun Sicherheitstreppenhäuser, die wir gebaut haben. Im Brandfall springen je Treppenhaus kräftige Ventilatoren an und halten die Treppenhäuser rauchfrei. Hierzu haben wir jede Wohnung mit zusätzlichen Rauchmeldern ausgestattet, die mit der Lüftungsanlage verbunden sind.

Beim Thema Mobilität können wir ebenfalls punkten: Die Wohnanlage ist verkehrsgünstig gelegen und sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Der Horner Weg ist eine Fahrradstraße, über die man direkt bis in die City fahren kann. Daher haben wir neben der Tiefgarage mit 75 Stellplätzen, die zur Entlastung der Parksituation im Quartier beiträgt, auch fast 460 Fahrradstellplätze gebaut. Ergänzt wird das Ganze durch eine elektrische Lademöglichkeit für zwei Fahrzeuge in unserer Anwohnerstraße „Bei den Zelten“. So stellen wir uns das Bauen für unsere Mitglieder vor: nachhaltig und kosteneffizient.



Ankauf Schenefeld

Zur Stadt Schenefeld hatten wir bereits vor einigen Jahren Kontakt. Seinerzeit konnten wir uns nicht auf einen Kauf der stadt-eigenen Wohnimmobilien verständigen. Umso überraschter waren wir, als uns die Anfrage erreichte, ob wir weiterhin an dem Kauf der Immobilien interessiert seien. In einem ersten Gespräch wurden die gemeinsamen Interessen ausgelotet und beide Seiten waren überzeugt, dass man gern miteinander arbeiten möchte. In den folgenden Wochen fanden viele weitere Gespräche mit Verwaltung und Politik statt. Hieraus wurde ein Angebotsvorschlag entwickelt. Unser Konzept war so überzeugend, dass die Ratsversammlung am 8.12.2022 dem Verkauf der kommunalen Wohnungen an uns zustimmte. Direkt am nächsten Tag fand die Beurkundung statt. Seitdem wird mit Hochdruck an der Umsetzung unserer Pläne gearbeitet. Die Bauanträge für die Neubauten sind gestellt. Die verbleibenden Bestandsgebäude sollen sozialverträglich energetisch modernisiert werden. Von dem Verkauf profitieren alle Beteiligten:

Im Kreuzweg entstehen moderne, preisgünstige Wohnungen. Das Grundstück wird deutlich besser ausgenutzt, sodass wir zusätzlichen Wohnraum schaffen, der dringend benötigt wird.

- Die Bestandsgebäude werden energetisch modernisiert. Die Mieter profitieren weiterhin von niedrigen Mieten.
- In Schenefeld werden öffentlich geförderte oder preisgedämpfte Wohnungen geschaffen, die für eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen.
- Der Wohnungsverein weitet sein Angebot in der Metropolregion Hamburg aus. Ziel ist es, den Wohnungsbestand behutsam weiter auszubauen, getreu dem Motto: Wir sind gekommen, um zu bleiben.



Klimastrategie

In den vorherigen Ausführungen wurde es bereits deutlich: Wir haben uns intensiv mit der Umweltbilanz des Wohnungsvereins und der Entwicklung einer Klimastrategie befasst. Dabei gilt es, die finanzielle Belastung unserer Mitglieder nicht aus dem Fokus zu verlieren und Vorsorge zu betreiben, damit wir unsere Gebäude auch zukünftig zu angemessenen Kosten beheizen können.

Was Klimafragen angeht, steht der Wohnungsverein schon sehr gut da. Auf dem Weg zur Treibhausneutralität im Gebäudesektor bis zum Jahre 2045 haben wir den Zwischenwert für 2040 schon heute fast erreicht. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat unsere Zahlen überprüft und bestätigt.

Aber gut ist uns nicht gut genug. Wir investieren 2023 über 7 Millionen EUR in den Gebäudebestand, um den Komfort für unsere Mitglieder zu verbessern und nachhaltig Energie einzusparen. Das beinhaltet den

Unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung: Heizkurven optimieren, ältere Heizungsanlagen erneuern und Wärmedämmung der Gebäude verbessern.

Austausch von Fenstern, die zusätzliche Dämmung von Kellerdecken, die Modernisierung von Heizungsanlagen, aber auch die Dämmung von Fassaden. Das alles lässt sich auf Dauer nicht ohne die finanzielle Beteiligung der dort wohnenden Mitglieder stemmen. Doch wir achten darauf, niemanden zu überfordern.

Wir bemühen uns, unsere Strategie transparent zu kommunizieren. Hierzu haben wir im Spätsommer eine kleine Broschüre herausgegeben. Das Echo auf unsere Aktion war sehr positiv. Wir haben sehr viele nette Nachrichten erhalten, die uns bestätigten, dass unsere Aktivitäten geschätzt werden. Uns freut es, dass wir den Nerv unserer Mitglieder getroffen haben, und wir werden uns weiterhin mit aller Energie für ihre Interessen einsetzen.

Lagebericht unserer Genossenschaft

Das Jahr 2022

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

2022 bestimmte der Krieg Russlands gegen die Ukraine das Weltgeschehen und verdrängte fast die Corona-Pandemie in der öffentlichen Wahrnehmung. Der Krieg hat die schon angespannte wirtschaftliche Situation zusätzlich belastet und insbesondere zu einem deutlichen Preisanstieg bei Baumaterialien und Energie geführt. Die Inflation betrug zwischenzeitlich mehr als 10%. Die Zentralbanken reagierten auf diese Situation mit steigenden Zinsen. Die Wohnungswirtschaft hat sich als robust und widerstandsfähig erwiesen. Doch der Anstieg von Materialpreisen und zunehmende Knappheiten werden spürbar. Auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft hatte diese Krisensituation keine signifikanten Auswirkungen.

Über 1,5 Millionen Menschen haben infolge des Ukraine-Kriegs Schutz in Deutschland gesucht. Der Druck auf den Wohnungsmarkt hat sehr stark zugenommen. Gleichzeitig haben die stark gestiegenen Zinsen und Baukosten dazu geführt, dass weniger Wohnungen in Deutschland gebaut wurden. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, wenn die Politik nicht deutlich gegensteuert. Die Maßnahmen der Politik zur Milderung der gestiegenen Energiepreise haben ihre Wirkung gezeigt. Es ist zu erwarten, dass die Energiepreise

tendenziell wieder sinken, sich aber auf höherem Niveau als vor dem Ukraine-Krieg stabilisieren werden.

Geschäftsverlauf

Ende 2022 verfügte unsere Genossenschaft über 2.977 Wohnungen und 4.184 Mitglieder. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt 186.827 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands- und Neubauwohnungen ist ungebrochen. 2022 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.

Der Neubau der Wohnanlage Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten in Hamburg-Horn entwickelte sich besser als geplant. Die 200 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten wurden ab März 2022 überwiegend vorzeitig übergeben. Die Wohnanlage ist voll vermietet.

Das in 2021 erworbene Objekt Grömitzer Weg 1, 3, 5 wurde 2022 in den Verwaltungsbestand integriert. Die Entwicklungsmöglichkeiten wurden unter Berücksichtigung des Bestandes im Alten Zollweg geprüft. Es wurde ein Bauantrag gestellt mit dem Ziel, das Dachgeschoss im Grömitzer Weg 1 und 3 auszubauen und vier neue, freifinanzierte Wohnungen zu errichten. Die vorhandenen vier Garagen sollen abgerissen und die Lücke zwischen Alter Zollweg 131 und dem Grömitzer Weg 1 mit einem Neubau geschlossen werden. Hier entstehen 20 öffentlich geförderte Wohnungen. Unser neu geschaffenes Quartier wird an die Fernwärme angeschlossen.

Die für 2022 erhofften Fortschritte in der Bauleitplanung hinsichtlich der Neubebauung des Grund-

stücks in der Bramfelder Chaussee sind nur bedingt eingetreten. Inhaltlich hat man sich angenähert. Die Auslegung des Aufstellungsbeschlusses soll im Laufe des Jahres 2023 erfolgen. Der Vertrag mit der Lawaetz-Stiftung konnte verlängert werden. Das Gebäude war in 2022 voll vermietet.

In 2022 konnten von der Stadt Schenefeld vier Liegenschaften mit insgesamt 36 Wohnungen erworben werden. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 31.12.2022. Für ein weiteres Grundstück gibt es die Absichtserklärung, dieses an den Wohnungsverein zu verkaufen. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden geprüft. Der Wohnungsverein hat somit erstmalig in seiner Geschichte Wohnungsbestand außerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2022 auf rund 11.347 TEUR.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sanken im Vergleich zum Vorjahr um rund 138 TEUR auf 4.905 TEUR. Die Einschränkungen durch die Corona-Pandemie und Materialknappheit haben zu einer Verschiebung der Prioritäten geführt. Dennoch haben wir in 76 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 7,86 EUR pro Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Dies ist im Wesentlichen auf die Neuvermietung der modernisierten Wohnungen und den Neubau in Horn zurückzuführen.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 8,36 % im Vergleich zum Vorjahr (8,12 %) leicht gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf interne Umzüge als Folge des Erstbezugs in Horn zurückzuführen.

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

	Plan 2022 TEUR	Ist 2022 TEUR	Ist 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	18.200	18.553	16.705
Instandhaltungsaufwendungen	5.200	4.905	5.043
Zinsaufwendungen	2.230	2.113	2.073
Jahresüberschuss	5.320	6.203	5.037
Investitionen in Gebäude	9.000	11.347	29.866
Eigenkapital	69.560	73.373	64.404

*ohne Aufwendungszuschüsse

Bei den Umsatzerlösen konnte der Planwert übererfüllt werden. Ursache sind vor allem die vorzeitige Fertigstellung des Neubaus in Horn (rund 70 TEUR), die Reduzierung der Erlösschmälerungen bei den Wohnungen (-34 TEUR), zusätzliche Erlöse aus der Dauervermietung von Gästewohnungen an Flüchtlinge aus der Ukraine (26 TEUR) sowie moderate Mieterhöhungen im Gewerbe- und Wohnungsbereich.

Die Vergabe von Bauaufträgen war infolge der Auswirkungen des Ukraine-Krieges im Geschäftsjahr mit besonderen Herausforderungen verbunden. Saldiert sind die Aufwendungen um rund 300 TEUR gesunken. Es besteht ein erheblicher Auftragsüberhang nach 2023, der sich in den finanziellen Verpflichtungen widerspiegelt.

Die Abweichung beim Jahresüberschuss ergibt sich infolge der vorgenannten Veränderungen.

Die geplanten Investitionen konnten eingehalten werden. Die Abweichung ergibt sich aus dem Ankauf des kommunalen Wohnungsbestandes der Stadt Schenefeld.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

Das Jahr 2022

Wirtschaftliche Lage des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2022 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	(in EUR)	%	(in EUR)	%	
Anlagevermögen	218.145.988,89	94,4	212.048.913,93	96,6	6.097.074,96
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	12.991.543,96	5,6	7.403.206,64	3,4	5.588.337,32
Gesamtvermögen	231.137.532,85	100,0	219.452.120,57	100,0	11.685.412,28
Eigenkapital	73.372.534,66	31,7	64.403.920,37	29,3	8.968.614,29
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	147.909.982,04	64,0	147.375.322,29	67,2	534.659,75
kurzfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	9.855.016,15	4,3	7.672.877,91	3,5	2.182.138,24
Gesamtkapital	231.137.532,85	100,0	219.452.120,57	100,0	11.685.412,28

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 6.097 TEUR erhöht. Das ist in erster Linie auf die Bautätigkeit zurückzuführen. Planmäßige Abschreibungen standen diesen insbesondere gegenüber. Das Anlagevermögen ist überwiegend durch langfristige Mittel gedeckt.

Entwicklung des Eigenkapitals	in EUR
Jahresüberschuss 2022	6.203.160,29
Dividende 2021	-487.746,00
Veränderung Geschäftsguthaben	3.253.200,00
	8.968.614,29

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Valutierungen für Neubauvorhaben um 11.176 TEUR und durch Darlehensübernahmen im Zusammenhang mit den geförderten Wohnungen in Schenefeld um 806 TEUR angestiegen. Dem gegenüber standen Rückzahlungen von 4.000 TEUR und planmäßige Tilgungen von rund 7.703 TEUR. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 279 TEUR angestiegen. Durch Erhöhung der Pensionsrückstellungen um rund 255 TEUR ist das langfristige Fremdkapital insgesamt um rund 534 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.

Das Eigenkapital ist um rund 8.969 TEUR gestiegen von rund 64.404 TEUR auf rund 73.373 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote auf 31,7% gestiegen. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Finanzlage

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

Eine Dividende in Höhe von 4% ist für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 eine Höhe von rund 2.113 TEUR und stiegen zum Vorjahr um rund 39 TEUR.

Kapitalflussrechnung 2022	Geschäftsjahr (in TEUR)	Vorjahr (in TEUR)
Jahresüberschuss	6.203,2	5.037,0
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.352,9	3.814,2
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	227,1	65,3
Cashflow nach DVFA/SG	10.783,2	8.916,5
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	2.035,6	1.968,5
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	899,5	-1.291,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.718,3	9.593,4
Investitionen in das Anlagevermögen	-17.029,5	-29.929,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a. (Saldo)	37,8	157,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.991,7	-29.772,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	11.982,7	35.416,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	2.008,5	110,4
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-10.973,4	-11.765,3
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-2.035,6	-1.968,5
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	2.765,4	-184,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.747,6	21.608,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	474,2	1.429,8
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	1.991,5	561,7
Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.	2.465,7	1.991,5

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 474,2 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 2.465,7 TEUR erhöhte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2023 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

Die durch den Ukraine-Krieg entstandenen Versorgungsengpässe und stark gestiegenen Energiekosten könnten sich weiter verstärken und länger anhalten. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Das Risiko der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte besteht weiterhin. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauches sowie der Nutzung regenerativer Energien können hiervon ebenfalls betroffen sein. 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 2023 angemessen berücksichtigt.

Uneinbringliche Forderungen: rund 52 TEUR (überwiegend gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 74 TEUR im Jahr 2021. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 22 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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Ukraine-Krise und der Energiemangel ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten

verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen, und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen ist erfolgt.

Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, liegt vor. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Zunehmende finanzielle Belastungen der Mitglieder durch steigende Energiekosten sind zu vermeiden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Die bisherige Geschäftsphilosophie, nachfragegerecht den Wohnungsbestand zu erweitern und die Bestände durch regelmäßige Modernisierungen und Instandhaltungen marktgängig zu erhalten, hat sich bewährt und wird fortgeführt. Die Chancen für diese Praxis schätzen wir nach wie vor als uneingeschränkt gut ein. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist ungebrochen hoch. Die moderaten Nutzungsgebühren heben uns weiterhin positiv vom Gros der hamburgischen Vermieter ab.

Die Deutsche Bundesbank hat uns schon 2022 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2023 erneut ein positives Attest der Deutschen Bundesbank.

Die Finanzierung der aktuellen Neu- und Erweiterungsbaumaßnahmen ist ebenso wie die der In-

standhaltungs- 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 2022 gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht (von rund 12.525 TEUR auf rund 15.802 TEUR). Die Möglichkeit zur Erhöhung der freiwilligen Anteile nutzten 926 Mitglieder und zeichneten Anteile mit einem Wert von 2.600 TEUR. Hinzu kamen weitere Pflichtanteile bei der Neuvermietung.

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 dem derzeitigen Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2023 mit ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 19.250 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 1.970 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaumaßnahmen).

Eine Planung der Neubauinvestitionen haben wir nicht vornehmen können. Für 2023 ist zwar der Baubeginn für das Bauvorhaben Grömitzer Weg/ Alter Zollweg vorgesehen. Jedoch lagen uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses

aufgrund der extrem unsicheren Marktbedingungen noch keine verlässlichen Kostenberechnungen für das Projekt vor. Es kann daher nicht verlässlich prognostiziert werden, ob und wann das Projekt tatsächlich beginnen wird. Auch eine Verteilung auf die Jahre 2023 – 2024 kann noch nicht prognostiziert werden. Die Baugenehmigung fehlt ebenfalls zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses. Darüber hinaus sind bei den Investitionen nur Kleinprojekte geplant (z. B. Straßenbau „Bei den Zelten“), die wegen geringfügigkeit nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung haben wir mit rund 9.000 TEUR geplant. Den Jahresüberschuss für 2023 sehen wir bei rund 2.977 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2023 rund 76.099 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 seinen 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, 15.03.2023

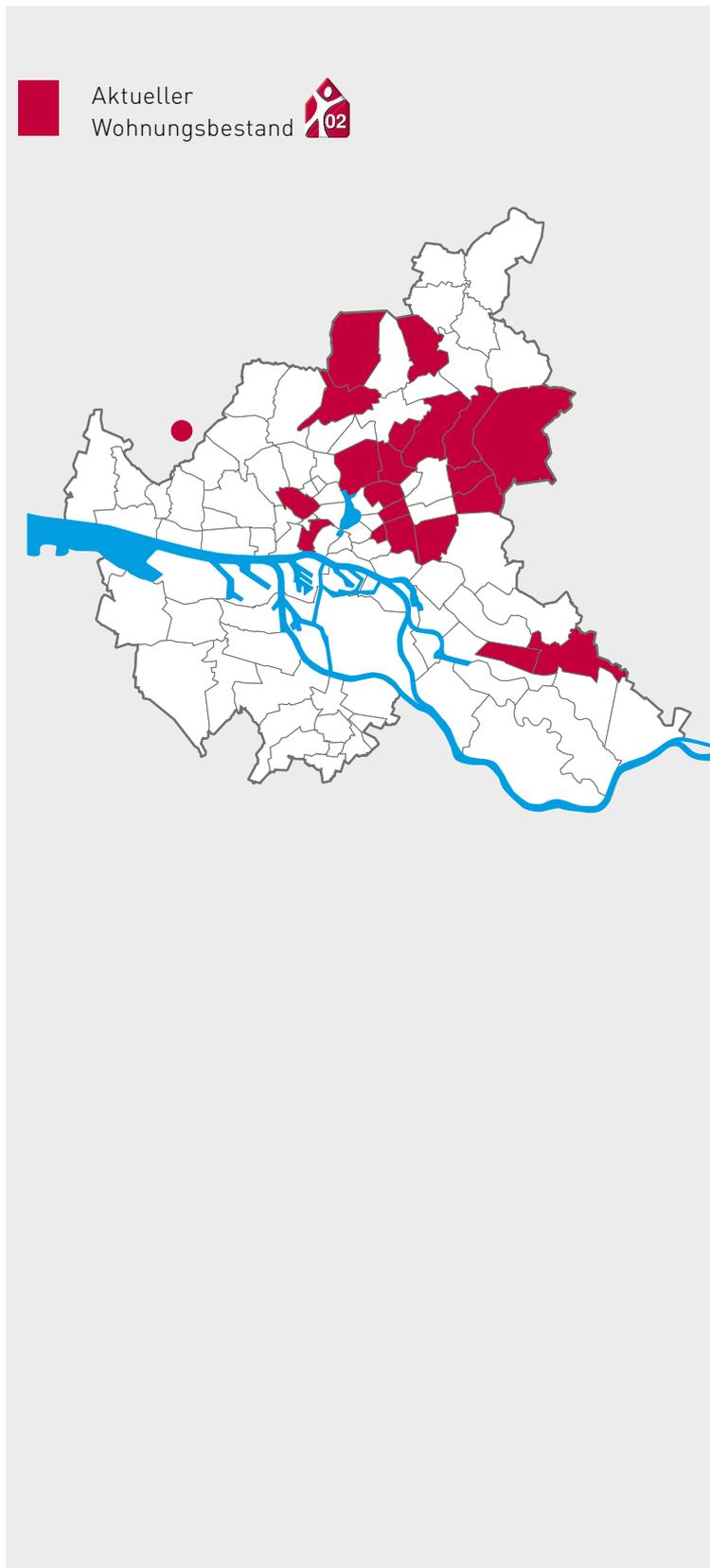
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

Aktueller Wohnungsbestand



VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	70	1
2	Lattenkamp 3-9 Lattenkampstieg 1-3	72	
3	Horner Weg 249-265 Sievekingsallee 204-220 Bei den Zelten 2-4	200	2
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	
33	Borcherring 54, 56, 56 a, 58, 58 a, 60	36	

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
		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.
75: Kfz 8: 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.		
34: Kfz 5: Mot.	1		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			
24		26	55	Sievekingsallee 54 Sievekingdamm 51-55 Stoeckhardtstraße 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
		11	61	Wöschenhof 6, 6 a, 8, 8 a	60		44		
		13	62	Landwehr 52-58 Hinrichsenstraße 44	62	4	46	1	5
		8	63	Am Dorfgraben 1-9	90		18: Kfz 1: Mot.		
		12	64	Bramfelder Chaussee 11-15	22	1	11		4
		6	65	Schadesweg 21, 23	25				
98: Kfz 4: Mot.		2	66	Grömitzer Weg 1-5	18		4		
16			67	Hauptstraße 40 a-c	10				6
32			68	Königsberger Str. 54, 56, 56 a	16				16
14	1	15	69	Kreuzweg 18	8				
			70	Borgfelde 3, Hauptstraße 9	2				



Familienleben pur. Ronja (10) und Caylee (8) teilen sich ihr Kinderzimmer gern. Hier spielen sie „Prinzessin“ oder verkleiden sich. Seit Neuestem wird auch mit dem Elektro-Schlagzeug gespielt – und das ganz ohne Krach.

Immer wieder der Wohnungsverein 1902

Familie Hartmann gehört zu den „Wiederholungstätern“ – im sehr positiven Sinne. Anfang der 2000er zog es Maria Hartmann von Rostock nach Hamburg zur 1902. „Im Horner Weg habe ich mich sofort wohlgefühlt, doch irgendwann wurde die Wohnung aufgrund unserer zukünftigen Familienplanung zu klein“, erzählt sie uns. Familie Hartmann zog zu einem privaten Vermieter, ist jedoch der 1902 durch die Mitgliedschaft weiterhin treu geblieben. Sie selbst arbeitet in der Mitgliederverwaltung bei der Psychotherapeutenkammer und kennt daher die Vorteile einer Mitgliedschaft genau.

2007 kam Familie Hartmann dann zurück zur 1902, in den Chapeaoungeweg. Die 2,5-Zimmer-Wohnung war perfekt für die beiden Eheleute – vorerst. Denn auch diese Wohnung wurde nach ein paar Jahren zu klein, da aus zwei zunächst drei und dann vier Hartmanns wurden. Der nächste Umzug stand an, wieder zu einem privaten Vermieter.

In die erste Wohnung im Horner Weg ist nach ihrem Auszug der beste Freund von Maria Hartmann gezogen. Durch ihn war sie weiterhin mit der Wohnanlage verbunden und hat so – quasi aus erster Hand – vom Abriss und auch vom geplanten Neubauprojekt erfahren. Ein Glück, dass sie weiterhin Mitglied geblieben ist und somit den Vorteil nutzen konnte, sich auf die Warteliste für eine große Neubauwohnung für ihre vierköpfige Familie zu setzen.

Viele Aspekte waren ausschlaggebend für einen erneuten Umzug. Ein kurzer Weg zum Horner Kreisel, da ihr Mann in der Nähe von Kiel arbeitet und somit die Autobahn schnell erreichen kann. „Die Natur, die Lage, die Infrastruktur – alles ist für uns perfekt. Wir sind schnell in der Innenstadt, die Kinder können alleine zur Schule gehen, und das neue Gemeindehaus bietet auch sehr viel. Für uns war klar, wir bleiben in Horn“, so Maria Hartmann. Seit September 2022 lebt die Familie nun in unserem schönen Neubau und wieder im Horner Weg. Wie damals Anfang der 2000er.

Bilanz

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	170.879,51		8.494,51	
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.121.018,35		177.190.199,02	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	157.989,33		162.400,33	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	30.466,53		32.724,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.417,02		252.046,02	
6. Anlagen im Bau	5.164,05		34.051.438,54	
7. Bauvorbereitungskosten	273.751,10		55.868,76	
8. Geleistete Anzahlungen	<u>1.250,00</u>	217.805.057,38	<u>239.445,76</u>	211.984.123,96
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	120.000,00		41.243,46	
2. Andere Finanzanlagen	<u>50.052,00</u>	170.052,00	<u>15.052,00</u>	56.295,46
Anlagevermögen insgesamt	218.145.988,89		212.048.913,93	
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.596.069,30		4.735.023,26	
2. Andere Vorräte	<u>56.195,22</u>	5.652.264,52	<u>32.148,92</u>	4.767.172,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	59.989,46		99.716,66	
2. Sonstige Vermögensgegenstände - davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 370.470,86	<u>4.804.882,59</u>	4.864.872,05	<u>498.339,71</u>	598.056,37 (311.491,67)
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.465.694,09		1.991.500,98	
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.713,30		46.477,11	
Bilanzsumme	231.137.532,85		219.452.120,57	

Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.950,00		234.000,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	15.801.600,00		12.525.750,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>30.900,00</u>	16.050.450,00	<u>37.500,00</u>	12.797.250,00
II. Ergebnizrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 630.000,00	13.528.365,08		12.898.365,08 (600.000,00)	
2. Andere Ergebnizrücklagen - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 49.245,30 - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 5.000.000,00	<u>43.220.559,29</u>	56.748.924,37	<u>38.171.313,99</u> (17.841,41) (3.900.000,00)	51.069.679,07
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	6.203.160,29		5.036.991,30	
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	<u>5.630.000,00</u>	573.160,29	<u>4.500.000,00</u>	536.991,30
Eigenkapital insgesamt	73.372.534,66		64.403.920,37	
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.558.162,00		1.302.861,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>398.902,11</u>	1.957.064,11	<u>260.338,75</u>	1.563.199,75
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.686.455,78		143.981.160,21	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.006.674,85		2.414.763,88	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.618.483,76		4.799.880,43	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.682,20		80.328,87	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.344.290,36		2.126.432,92	
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 20.170,62 - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.916,97	<u>55.934,78</u>	155.770.521,73	<u>49.317,75</u> (20.559,55) (7.020,53)	153.451.884,06
D. Rechnungsabgrenzungsposten		37.412,35		33.116,39
Bilanzsumme	231.137.532,85		219.452.120,57	

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.474.009,52		21.980.982,55	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	861.046,04		267.812,07	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	27.227,22		431.201,14	
4. Sonstige betriebliche Erträge	593.157,07		487.325,00	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.820.056,49		9.123.933,57	
Rohergebnis	16.135.383,36		14.043.387,19	
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.460.137,64		1.376.015,60	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung: EUR 261.410,69	<u>560.283,24</u>	2.020.420,88	<u>324.567,63</u>	1.700.583,23 (57.295,75)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.352.976,82		3.814.192,95	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	739.353,76		734.712,16	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	413,15		250,39	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.826,35		13.699,56	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: EUR 61.195,00	2.112.668,16		2.073.499,79	 (104.702,00)
12. Ergebnis nach Steuern	6.920.203,24		5.734.349,01	
13. Sonstige Steuern	717.042,95		697.357,71	
14. Jahresüberschuss	6.203.160,29		5.036.991,30	
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	5.630.000,00		4.500.000,00	
16. Bilanzgewinn	573.160,29		536.991,30	

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2022

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

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 und Grundsteuern während der Bauphase in Höhe von 27.227,22 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2022 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 und die Flüssigen Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt. Bei den Forderungen 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 2,5 % (Vorjahre 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 1,78 % (im Vorjahr 1,94 %) zum 31.12.2022 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,42 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 88.803,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2022.

Die Bewertung des Aktivwerts der Rückdeckungsversicherung erfolgte nach dem Ergebnisbericht des Fachausschusses Altersversorgung der Deutschen Aktuarvereinigung e.V. und des Instituts der Versicherungsmathematischen Sachverständigen für Altersversorgung e.V. vom 26.04.2022.

Es wurde das vereinfachte Schätzverfahren angewendet: Die korrespondierenden Teile aus Rückdeckungsversicherungsansprüchen und Pensionsverpflichtungen wurden nach den allgemeinen Be-

wertungsgrundsätzen von Pensionsverpflichtungen (Wahl: Passivprimat) bewertet und bilanziert. Die inkongruenten Teile der Pensionsverpflichtungen und Rückdeckungsversicherungsansprüche sind aufgrund der bestehenden ermittelten Unterdeckung mit den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen der Pensionsrückstellung bewertet.

Es wurde das Deckungskapitalverfahren (Wahl des Passivprimats) gewählt.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 (in EUR)	Zugänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Abgänge des Geschäfts- jahres (in EUR)	Umbuchungen (+/-) (in EUR)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 (in EUR)
Immaterielle Vermögensgegenstände	70.782,10	173.689,11	0,00	0,00	244.471,21
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.205.766,89	8.012.122,22	1.133.839,74	37.289.458,70	279.373.508,07
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	876.541,75	52.715,45	92.851,34	0,00	836.405,86
Anlagen im Bau	34.051.438,54	3.003.738,45	0,00	-37.050.012,94	5.164,05
Bauvorbereitungskosten	55.868,76	241.529,25	23.646,91	0,00	273.751,10
Geleistete Anzahlungen	239.445,76	1.250,00	0,00	-239.445,76	1.250,00
	270.806.827,51	11.311.355,37	1.250.337,99	0,00	280.867.844,89
Finanzanlagen					
Beteiligungen	41.243,46	90.000,00	11.243,46	0,00	120.000,00
Andere Finanzanlagen	15.052,00	35.000,00	0,00	0,00	50.052,00
	56.295,46	125.000,00	11.243,46	0,00	170.052,00
Anlagevermögen insgesamt	270.933.905,07	11.610.044,48	1.261.581,45	0,00	281.282.368,10

Für die Umbewertung des Aktivwertes wurde die Sterbetafel DAV2004 R Unisex zugrunde gelegt. Als Gesamtverzinsungserwartung wurde der für das Jahr 2022 veröffentlichte „Tarif 773 / 709 Comfort“ von der Condor Lebensversicherung-AG in Höhe von 2,2 % herangezogen. Als (Rest-)Rentengarantiezeit wurden gemäß den Policen zehn Jahre herangezogen.

Der von der Versicherung mitgeteilte Aktivwert beträgt 170.894,63 EUR.

Der umbewertete Aktivwert beträgt 147.986,34 EUR.

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.

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022 (in EUR)	Abschreibungen des Geschäftsjahres (in EUR)	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen (in EUR)	Auf Umbuchungen (+/-) entfallende Abschreibungen (in EUR)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022 (in EUR)	Buchwert am 31.12.2022 (in EUR)
62.287,59	11.304,11	0,00	0,00	73.591,70	170.879,51
58.015.567,87	4.236.921,85	0,00	0,00	62.252.489,72	217.121.018,35
26.822,57	4.411,00	0,00	0,00	31.233,57	157.989,33
35.986,34	0,00	0,00	0,00	35.986,34	1,00
119.831,04	2.258,00	0,00	0,00	122.089,04	30.466,53
624.495,73	74.434,95	77.941,84	0,00	620.988,84	215.417,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.164,05
0,00	23.646,91	23.646,91	0,00	0,00	273.751,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.250,00
58.822.703,55	4.341.672,71	101.588,75	0,00	63.062.787,51	217.805.057,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	170.052,00
58.884.991,14	4.352.976,82	101.588,75	0,00	63.136.379,21	218.145.988,89

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich mit rund 7.939 TEUR den Erwerb der Wohnanlagen Grömitzer Weg 1-5 und vier Wohnanlagen in Schenefeld. Die restlichen 73 TEUR entfielen auf nachträgliche Herstellungskosten für die Außenanlagen im Schadesweg und im Lattenkamp.

Die Zugänge in Höhe von rund 3.004 TEUR bei den Anlagen im Bau betreffen ausschließlich den Neubau in Hamburg-Horn Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten und wurden in 2022 nach Fertigstellung in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 241,5 TEUR betreffen Architekten- und Planungsleistungen für Baumaßnahmen in unseren Wohnanlagen Bramfelder Chaussee und Grömitzer Weg.

Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich Tilgungszuschüsse der

KfW und einen Baukostenzuschuss der IFB. Bei dem Abgang in den Bauvorbereitungskosten handelt es sich um eine außerplanmäßige Abschreibung einer Baumaßnahme zur Erweiterung eines Gewerbes.

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 370.470,86 EUR. Davon resultieren 222.484,52 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Investitions- und Förderbank (IFB) und 147.986,34 EUR aus einer rückgedeckten Pensionszusage.

Die Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund einer dringend empfohlenen Erhöhung des Renten- und Gehaltsanpassungstrends von 1,5% auf 2,5% deutlich angestiegen. In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 238.688,73 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

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	143.686.455,78	12.785.524,54	42.308.701,24	88.592.230,00	143.686.455,78	GPR
	143.981.160,21	11.645.200,42	45.614.572,57	86.721.387,22	143.981.160,21	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.006.674,85	218.254,29	2.103.646,97	684.773,59	3.006.674,85	GPR
	2.414.763,88	214.793,26	2.199.970,62	-	2.414.763,88	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.618.483,76	5.618.483,76				
	4.799.880,43	4.799.880,43				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.682,20	58.682,20				
	80.328,87	80.328,87				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.344.290,36	3.344.290,36				
	2.126.432,92	2.126.432,92				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.934,78	55.934,78				
	49.317,75	49.317,75				
Gesamt	155.770.521,73	22.081.169,93	44.412.348,21	89.277.003,59	146.693.130,63	GPR
Gesamt Vorjahr	153.451.884,06	18.915.953,65	47.814.543,19	86.721.387,22	146.395.924,09	GPR

2022 2021 GPR = Grundpfandrecht

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

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich nun eine Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen. Dies resultiert hauptsächlich aus den deutlich gestiegenen Vorauszahlungen für Heizkosten sowie dem in 2022 fertiggestellten Neubau in Hamburg-Horn.

Die Verringerung bei den anderen aktivierten Eigenleistungen ergibt sich aus dem niedrigen Restinvestitionsvolumen im Bereich der Neubauvorhaben in Hamburg-Horn Sievekingsallee / Horner Weg / Bei den Zelten sowie im Bauvorhaben Schadesweg 21 und 23.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Erträge aus Versicherungsschäden um 151.411,45 EUR auf 247.796,29 EUR gestiegen.

Die höheren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung sind durch gestiegene Energiekosten und die allgemeinen inflationären Preissteigerungen bei den Betriebskosten entstanden. Insbesondere die Heizungs- und Warmwasserkosten sind um 524.146,59 EUR auf 1.880.418,56 EUR gestiegen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in voller Höhe von 9.826,35 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Investitions- und Förderbank.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 61.195,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen sowie aus dem Erwerb von Softwarelizenzen betragen zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt rund 1.962 TEUR. Diese Verpflichtungen werden durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2022 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Südspitze mit 50,00 % beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschoss-

fläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2022 insgesamt 120.000,00 EUR. Die GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Dorfgraben ist zum 30.11.2022 aufgelöst worden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Außerdem waren zum 31.12.2022 zwei Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

Anfang 2022	3.945
Zugang	323
Abgang	84
Ende 2022	4.184

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2022 15.801.600,00 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 3.275.850,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 3.253.200,00 EUR erhöht. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen ist nicht mit einer Nachschusspflicht verbunden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Heinz-Michael Bertram
Holger Fehrmann

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Hamburg, 15.03.2023

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

Ergebnisverwendung 2022	(in EUR)
Jahresüberschuss	6.203.160,29
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 41, Abs. 2 der Satzung (mind. 10 %)	630.000,00
Einstellung in andere Rücklagen (jeweils durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.02.2023)	5.000.000,00
Bilanzgewinn	573.160,29
Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:	
4 % Dividende auf EUR 12.525.150,00	501.006,00
Zuweisung in andere Ergebnissrücklagen	72.154,29
	573.160,29

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2022



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

Der Aufsichtsrat hat im Zusammenhang mit seiner Aufgabenstellung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, im Berichtsjahr acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und zwei alleinige Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Dabei wurden wir vom Vorstand umfassend und zeitnah über die Lage der Genossenschaft und über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert und in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung eingebunden. Wir haben den Vorstand fortlaufend unterstützt, beraten und kontrolliert.

Ein wesentliches Thema der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand waren Grundstücksgeschäfte. Unter anderem haben wir uns mit der Bewerbung für den Ankauf mehrerer kommunaler Grundstücke in der Stadt Schenefeld befasst, die am Jahresende dann auch erworben werden konnten. Der Grundstücksbestand unserer Genossenschaft wurde somit erstmals auf Gebiete jenseits der Stadtgrenzen Hamburgs erweitert.

Weitere Themen waren die Vermietungssituation, Instandhaltungsmaßnahmen, das Risikomanagement, die Wirtschafts- und Finanzplanung, die Digitalisierung und die zeitlich begrenzte Möglichkeit für unsere Mitglieder, weitere Genossenschaftsanteile zu erwerben.

Im Februar hat sich der Aufsichtsrat von der Verbandsprüferin das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung 2021 erläutern lassen. Im Mai wurde dem Aufsichtsrat durch einen Vertreter des Verbandes das Ergebnis der CO₂-Bilanzierung des Wohnvereins präsentiert und ein sehr positives Fazit gezogen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2022 zwei Sitzungen ab und prüfte das Zahlenwerk zum Jahresabschluss 2021 sowie in einem Ortstermin die Hintergründe und Entwicklungsmöglichkeiten einer mit Rechten Dritter belasteten Stellplatzfläche in Langenhorn.

Der Bauausschuss befasste sich in seinen zwei Sitzungen mit der Vergabe von Kleinaufträgen und mit dem Baufortschritt unserer Wohnanlage „Bei den Zelten“ in Horn, die zur Jahresmitte von den Mitgliedern bezogen werden konnte.

In der Mitgliederversammlung 2022 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Frau Verena Piehler und Herr Hans-Jürgen Andresen wurden für eine weitere Amtszeit gewählt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Frau Piehler zur Vorsitzenden und Herr Andresen zum Stellvertreter gewählt.

Im August haben wir unsere jährliche Rundtour durch mehrere Wohnanlagen mit Bestandsgebäuden und Neubauvorhaben unternommen. Der Vorstand hat uns vor Ort über den Stand der weiteren Planungen informiert und wir haben einen eigenen Eindruck über bereits abgeschlossene Maßnahmen gewonnen.

Teile des Aufsichtsrates haben im Herbst an der jährlichen Verbandstagung teilgenommen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband hat uns für das Jahr 2022 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 2022 wurde durch uns am 16.02.2023 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben und wir sind mit der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 wurde ausführlich diskutiert und ist durch uns gebilligt worden.

Jahresabschluss und Lagebericht wurden gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Ham-

burg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein im November 2022 und Februar bis März 2023 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 31.12.2022 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 sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Durch ihren Einsatz und ihr Engagement haben sie zum Wohl der Genossenschaft und zum erneut positiven Geschäftsergebnis beigetragen.

Hamburg, 25.03.2023

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

Gesetzliche Prüfung 2022

In der Zeit vom 07.11.2022 bis 11.11.2022 (Vorprüfung) sowie vom 14.02.2023 bis 15.03.2023 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft und im Wege des mobilen Arbeitens die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2022 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 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Ge-

nossenschaften 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 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 2023 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, 15.03.2023

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