



# 2023 Geschäftsbericht



**Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG**

**1902 INTERN****ORGANE**

BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

**LAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

**BILANZ****GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG****ANHANG****ERGEBNISVERWENDUNG****BERICHT DES AUFSICHTSRATES****GESETZLICHE PRÜFUNG****IMPRESSUM / KONTAKT****Unsere Genossenschaft und ihre Organe****Vorstand**

Heinz-Michael Bertram  
Holger Fehrmann

**Aufsichtsrat**

Hans Jürgen Andresen	(stellvertretender Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2027
Birte Gorke		gewählt bis Juni 2028
Katrin Hennings		gewählt bis Juni 2026
Niels Mordhorst		gewählt bis Juni 2028
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**

Niels Mordhorst  
Verena Piehler  
Nicolas Rinkel

**Prokura**

Folker Sahlmann

**Handlungsvollmacht**

Jan Krückemeyer



**1902 INTERN**

ORGANE

**BASISDATEN**

WOHNUNGSBESTAND

VORWORT

GENOSSENSCHAFT

## LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UND GESCHÄFTSVERLAUF

VERMÖGENSLAGE

FINANZLAGE

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ERTRAGSLAGE

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

PROGNOSEBERICHT

## BILANZ

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

## ANHANG

## ERGEBNISVERWENDUNG

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## GESETZLICHE PRÜFUNG

## IMPRESSUM / KONTAKT

**Basisdaten im Überblick**

	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Mitgliederzahl	4.259	4.184
Bewirtschaftete Wohnungen	2.977	2.977
Gewerbliche Einheiten	26	26
Gästewohnungen	6	6
Pkw- / Motorradstellplätze	1.158	1.148
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>15.886.950,00</b>	<b>15.801.600,00</b>
	EUR	EUR
Anlagevermögen	216.513.769,86	218.145.988,89
Umlaufvermögen	8.992.399,60	12.991.543,96
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>225.506.169,46</b>	<b>231.137.532,85</b>
Eigenkapital	78.424.656,84	73.372.534,66
Rückstellungen	1.895.657,45	1.957.064,11
Verbindlichkeiten	145.143.683,84	155.770.521,73
Rechnungsabgrenzungskosten	42.171,33	37.412,35
<b>Gesamtkapital</b>	<b>225.506.169,46</b>	<b>231.137.532,85</b>



**1902 INTERN**

ORGANE  
BASISDATEN  
**WOHNUNGSBESTAND**  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

## LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

## BILANZ

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

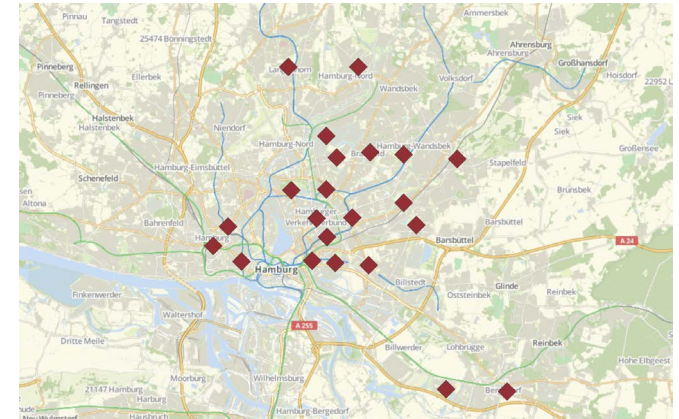
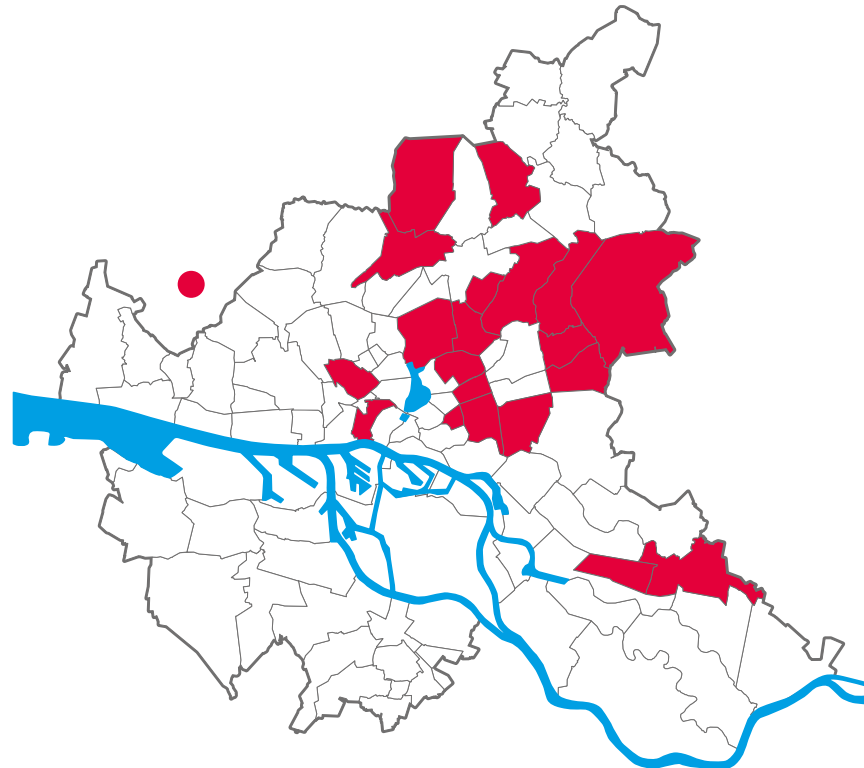
## ANHANG

## ERGEBNISVERWENDUNG

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## GESETZLICHE PRÜFUNG

## IMPRESSUM / KONTAKT

**Aktueller Wohnungsbestand**

<https://wv1902.de/wohnanlagen/>

Hier finden Sie alle aktuell zur Verfügung stehenden Wohnanlagen des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 eG.

Zu jeder Wohnanlage sind Angaben zu der Anzahl der Wohnungen, der Wohnungsgrößen und eine Außenansicht hinterlegt. Ebenso haben wir Besonderheiten zu dem Stadtteil und zur Wohnanlage beschrieben. Weiterführende Informationen zu den Quartieren und über die Verkehrsanbindungen sind ebenfalls auf der Internetseite zu finden.

**1902 INTERN**

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
**VORWORT**  
GENOSSENSCHAFT

## LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

## BILANZ

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

## ANHANG

## ERGEBNISVERWENDUNG

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## GESETZLICHE PRÜFUNG

## IMPRESSUM / KONTAKT

**2023, was für ein Jahr.**

Leider kam es nicht zu der erhofften Beruhigung in der Welt. Der Ukraine-Krieg ging ins zweite Jahr. Im Oktober eskalierte der Nahost-Konflikt erneut und dauert bis heute an. In beiden Regionen ist nicht absehbar, wann der Konflikt endet und wie die weitere Entwicklung aussieht. Vielmehr sieht es so aus, als ob es zu weiteren kriegerischen Auseinandersetzungen in anderen Regionen kommen wird.

Infolgedessen kam es zu deutlich steigenden Preisen, Materialengpässen und einer empfindlichen Steigerung der Inflationsrate. Das alles sind keine guten Botschaften für die Wohnungswirtschaft.

Die Zinsen für Hypothekendarlehen vervierfachten sich. Materialpreise stabilisierten sich zwar im Laufe des Jahres auf hohem Niveau, aber dafür stiegen die Lohnkosten deutlich. Ein Übriges ergab sich durch den Fachkräftemangel. Neubau und Modernisierung litten erheblich unter diesen negativen Einflüssen.

Als ob das nicht ausreichte, gab es abrupte Änderungen bei den Förderprogrammen des Bundes. Vor diesem Hintergrund waren wir erfreut, dass die Hamburger Politik auf das negative Umfeld engagiert und zügig reagierte. Als erste Kompensation für die weggefallene Bundesförderung passte die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ihre Förderprogramme an. Unterjährig reagierte sie auf die weiter steigenden Kosten. Das war ein sehr gutes Signal in das Hamburger Bündnis fürs Wohnen. Gleichwohl konnte auch hierdurch die Marktentwicklung nicht komplett aufgefangen werden. Auch in Hamburg, das jahrelang bundesweit Vorreiter bei den Neubauzahlen war, sind die Fertigstellungen und Baubeginne deutlich zurückgegangen.

Dennoch ist es uns gelungen, dieses Jahr wieder erfolgreich abzuschließen. Mit Glück und dank guter Vorbereitung konnten wir uns mehrere zinsgünstige Darlehen für unsere Projekte sichern.

Die Förderung für unsere Bauvorhaben in Schenefeld war in höchstem Maße gefährdet. Dank intensiver Bemühungen konnten wir unsere Projekte aber trotz Annahmestopps einbringen und beginnen in Kürze mit den Bauten.



---

**1902 INTERN**

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
**VORWORT**  
GENOSSENSCHAFT

---

## LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

## BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

Die Kapriolen des Wetters waren in 2023 eine weitere Facette. Zwischen Dürre und andauerndem Starkregen konnten wir alles in Deutschland erleben. Der Klimawandel war plötzlich sehr greifbar.

Für uns war dieses Ansporn, mit unseren in 2022 begonnenen Projekten zur Reduzierung von CO<sub>2</sub> fortzufahren. Den Kurs werden wir auch in 2024 fortsetzen und uns davon auch nicht durch politische Kurswechsel abbringen lassen.

Insofern werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten versuchen, auch in 2024 gute Lösungen für unsere Mitglieder und die Genossenschaft zu finden.

Der Geschäftsbericht liegt Ihnen in diesem Jahr erstmalig nur in digitaler Fassung vor. Wir hoffen, dass dieses Format Ihre Zustimmung findet. Anregungen und Kritik können Sie uns gerne über: [anmeldung@wv1902.de](mailto:anmeldung@wv1902.de) zukommen lassen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude mit der Lektüre

Ihr Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann

**1902 INTERN**

- ORGANE
- BASISDATEN
- WOHNUNGSBESTAND
- VORWORT

**GENOSSENSCHAFT**

LAGEBERICHT

- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT



## Aus der Genossenschaft

### Unser Engagement in Schenefeld

Über unsere durchweg positiven Erfahrungen mit Politik und Verwaltung in Schenefeld haben wir bereits mehrfach berichtet. Das sehen wir auch weiterhin so. In einem sehr offenen, konstruktiven Prozess auf Augenhöhe wurden unsere Neubau- und Modernisierungspläne in den Gremien behandelt und positiv beschlossen.

Den Projektstart haben wir mit den Anwohnern, ehemaligen Mietern, Vertretern aus Politik und Verwaltung mit einer Abrissparty gefeiert (*Foto rechts*). Die 45 Wohnungen im öffentlich geförderten oder preisgedämpften Segment werden sich großer Nachfrage erfreuen.

Die offiziellen Vertreter der Stadt Schenefeld konnten wir bisher mit unserem Engagement und Zielstrebigkeit überzeugen. Das war auch ausschlaggebend dafür, dass wir Ende 2023 den Zuschlag für das Alte Postgebäude im Zentrum Schenefelds erhielten. Aus Alt mach Neu! Zunächst dachten viele am Verfahren Beteiligte, dass wir das Bestandsgebäude abreißen würden. Aber wir mussten feststellen, dass wir ein wahres Kleinod erworben haben, das die Basis für ein schönes Projekt sein wird. Die Bausubstanz ist in einem sehr guten Zustand. Wir werden sie umbauen und erweitern. Dazu kommen zwei Flügelbauten. Auf mehr als 800 qm werden wir inklusives Wohnen und Leben für mehrfach schwerstbeeinträchtigte, junge Menschen anbieten (*Abbildung rechts unten*). Unser Kooperationspartner wird der Verein [WegGefährten e.V.](#) sein. Den anderen Neubauteil vermieten wir an die Stadt Schenefeld. Für uns ist das sehr positiv, da wir langfristig sichere Mieter haben werden.

Doch auch in Schleswig-Holstein ist Neubau unter den aktuellen Rahmenbedingungen kein Selbstgänger. Jedes Projekt wird allein für sich auf Wirtschaftlichkeit untersucht. Aus diesem Grund verzichten wir in Schenefeld zum Beispiel auf das Kellergeschoß oder Aufzüge. Wir hinterfragen regelmäßig, welchen Standard wir uns leisten können. Dabei muss dennoch die nachhaltige Vermietbarkeit sichergestellt sein.



**1902 INTERN**

- ORGANE
- BASISDATEN
- WOHNUNGSBESTAND
- VORWORT

**GENOSSENSCHAFT**

LAGEBERICHT

- GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF
- VERMÖGENSLAGE
- FINANZLAGE
- KAPITALFLUSSRECHNUNG
- ERTRAGSLAGE
- RISIKO- UND CHANCENBERICHT
- PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

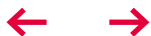
ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT



**Verheiz dein Geld nicht!**

Sie werden sich an unsere aufwändige Kampagne zum Thema Energieeinsparen erinnern. Dass wir bei dem Thema auf dem richtigen Weg waren, zeigte sich allein schon darin, dass unsere 500 Kuscheldecken in kürzester Zeit vergriffen waren. Unsere Mitarbeiter kümmerten sich um den Kuschel-Express und hatten sehr viele positive Gespräche. Wir haben uns aber auch ernsthaft mit dem Thema Energieeinsparen oder Reduzieren von CO<sub>2</sub> beschäftigt. Basierend auf unserer CO<sub>2</sub>-Bilanz hatten wir verschiedene Maßnahmen geplant und in der Broschüre angekündigt. Dass wir alles umsetzen möchten, sehen wir als Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern an. Wir sind mit viel Energie in die Umsetzung gestartet. Das Ergebnis kann sich sehen lassen.



**Maßnahmenpaket 1: Heizkurven optimieren**

**Maßnahmenpaket 2: Ältere Heizanlagen erneuern:**

- |  |  |
|--|--|
| 1) <input checked="" type="checkbox"/> Telemannstraße      | 6) <input checked="" type="checkbox"/> Borcherring |
| 2) <input checked="" type="checkbox"/> Schadesweg          | 7) <input type="checkbox"/> Maienweg               |
| 3) <input checked="" type="checkbox"/> Grevenau            | 8) <input type="checkbox"/> Alter Zollweg          |
| 4) <input checked="" type="checkbox"/> Steilshooper Straße | 9) <input type="checkbox"/> Paula-Westendorf-Weg   |
| 5) <input type="checkbox"/> Grömitzer Weg                  | 10) <input type="checkbox"/> Bramfelder Chaussee   |

**Maßnahmenpaket 3: Wärmedämmung der Gebäude verbessern**

- 1)  Fenstererneuerung in diversen Wohnanlagen
- 2)  Kellerdeckendämmung in diversen Wohnanlagen
- 3)  Optimierung der Warmwasserbereitung und hydraulischer Abgleich
- 4)  Dämmung Tiefgaragendecke Swartenhorst

= erledigt     = in Arbeit     = in Planung

Rund 1.200 Fenster haben wir im Rahmen dieser Maßnahme ausgetauscht. Unsere Mitglieder haben uns bei den Arbeiten in den Wohnungen sehr unterstützt, sodass alles reibungslos funktioniert hat. Die Fenster wurden auf die unterschiedlichen Einbausituationen angepasst. Vom komplizierten Holzfenster in unserem denkmalgeschützten Altbau im Lattenkamp mit Holzverkleideten Fensterlaibungen bis hin zum großformatigen Kunststoffelement für unsere Gebäude in Allermöhe.





---

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

## LAGEBERICHT

### GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---



## Lagebericht der Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG für 2023

### 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

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

### Geschäftsverlauf

Ende 2023 verfügte unsere Genossenschaft über 2.977 Wohnungen und hatte 4.259 Mitglieder. Die vermietbaren Wohnflächen betragen insgesamt 186.827 Quadratmeter.

Die Nachfrage nach unseren Bestands- und Neubauwohnungen ist ungebrochen. 2023 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.

2023 wurde damit begonnen, das Gebäude Grömitzer Weg 1, 3, 5 aufzustocken und vier neue, freifinanzierte Wohnungen zu errichten. In dem Zuge wird die Fassade energetisch modernisiert, Fenster werden getauscht und auf Wunsch der Mieter auch einzelne Wohnungen saniert.

Gleichzeitig begann auf der ehemaligen Garagenfläche zwischen Alter Zollweg 131 und dem Grömitzer Weg 1 der Neubau von 20 öffentlich geförderten Wohnungen. Der Fernwärmeanschluss ist beauftragt. Der Erstbezug der Dachgeschoßwohnungen erfolgte zum 1.4.2024. Die 20 Wohnungen werden voraussichtlich zum 1.8.2024 vermietet. Die Nachfrage nach den preisgünstigen Wohnungen ist hoch.

---

 1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

## LAGEBERICHT

### GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

 BILANZ
 

---

 GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG
 

---

 ANHANG
 

---

 ERGEBNISVERWENDUNG
 

---

 BERICHT DES AUFSICHTSRATES
 

---

 GESETZLICHE PRÜFUNG
 

---

 IMPRESSUM / KONTAKT
 

---



Wie schon in den Vorjahren sind auch in 2023 die erhofften Fortschritte in der Bauleitplanung hinsichtlich der Neubebauung des Grundstücks in der Bramfelder Chaussee nur bedingt eingetreten. Inhaltlich hat man sich in den Verhandlungen weiter angenähert. Die geänderten Rahmenbedingungen in Form stark gestiegener Zinsen und Baukosten haben den Annäherungsprozess jedoch sehr erschwert. Ende Februar 2024 wurde der öffentlich-rechtliche Vertrag geschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Frühjahr 2024 öffentlich ausgelegt. Der Vertrag mit der Lawaetz-Stiftung lief in 2023 aus. Für eine Gewerbeinheit wurde schon ein neuer Mietvertrag für den Neubau geschlossen. Der Seniorentreff wird auch im Neubau weiter betrieben.

Von den 2022 in Schenefeld erworbenen vier Liegenschaften werden zwei Gebäude modernisiert. Auf einem Grundstück wird der Parkplatz zurückgebaut; stattdessen werden Wohnungen errichtet. Zwei Liegenschaften werden abgerissen. Sie werden durch einen drei- und einen viergeschossigen Neubau ersetzt. Insgesamt entstehen so 45 neue Wohnungen und 37 Stellplätze. 20 Wohnungen werden öffentlich gefördert, 25 entstehen im preisgedämpften Segment.

Am 11.12.2023 wurde der Kauf eines weiteren Grundstücks, das derzeit mit einem ehemaligen Postgebäude bebaut ist, beurkundet. Das Gebäude soll erweitert, umgebaut und durch Anbauten vergrößert werden.

Die Investitionen für Neubaumaßnahmen beliefen sich 2023 auf rund 2.659 TEUR.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.965 TEUR auf 6.870 TEUR. Wir haben in 2023 einen Schwerpunkt auf die weitere energetische Modernisierung unserer Liegenschaften gelegt und hier zusätzlich investiert. Zudem haben wir in 57 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 8,26 EUR pro Quadratmeter hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf die Ganzjahresauswirkung der modernisierten Wohnungen und den Neubau in Horn aus 2022 zurückzuführen.

Die Zahl der Wohnungswechsel ist mit 6,42 % im Vergleich zum Vorjahr (8,36 %) deutlich gesunken. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass es in 2023 keine Erstbezüge mit nachgelagerten internen Umzügen gab.

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

**LAGEBERICHT**

**GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF**

VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT



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

	Plan 2023 (in TEUR)	Ist 2023 (in TEUR)	Ist 2022 (in TEUR)
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren*	19.250	19.557	18.553
Instandhaltungsaufwendungen	9.000	6.870	4.905
Zinsaufwendungen	1.970	2.001	2.113
Jahresüberschuss	2.977	5.379	6.203
Investitionen in Gebäude	0	2.659	11.347
Eigenkapital	76.099	78.425	73.373

\*ohne Aufwendungszuschüsse

Bei den Umsatzerlösen konnte der Planwert übererfüllt werden. Ursache sind vor allem die längere Vermietung unseres Abrissobjekts in der Bramfelder Chaussee (rund 30 TEUR), moderate Mieterhöhungen im Gewerbe- und Wohnbereich sowie eine Vielzahl an Kleinfaktoren.

Die Vergabe von Bauaufträgen war infolge der Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Personalengpässe bei den Bauunternehmen im Geschäftsjahr mit besonderen Herausforderungen verbunden. Saldiert sind die Aufwendungen um rund 2.130 TEUR unter dem Plan geblieben, weil wir mehrere Projekte nach 2024 schieben mussten.

Die Abweichung beim Jahresüberschuss ergibt sich infolge der vorgenannten Veränderungen.

Für 2022 hatten wir keine Investitionen geplant. Die Abweichung ergibt sich aus dem Baubeginn im Grömitzer Weg.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

1902 INTERN  
 ORGANE  
 BASISDATEN  
 WOHNUNGSBESTAND  
 VORWORT  
 GENOSSENSCHAFT

**LAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
 UND GESCHÄFTSVERLAUF  
**VERMÖGENSLAGE**  
 FINANZLAGE  
 KAPITALFLUSSRECHNUNG  
 ERTRAGSLAGE  
 RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
 PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

**Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft**

**Vermögenslage**

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2023 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (EUR)
	(EUR)	%	(EUR)	%	
Anlagevermögen	216.513.769,86	96,0	218.145.988,89	94,4	-1.632.219,03
Umlaufvermögen (einschl. andere Rechnungsabgrenzungsposten)	8.992.399,60	4,0	12.991.543,96	5,6	-3.999.144,36
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>225.506.169,46</b>	<b>100,0</b>	<b>231.137.532,85</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.631.363,39</b>
Eigenkapital	78.424.656,84	34,8	73.372.534,66	31,7	5.052.122,18
Fremdkapital					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen)	138.608.198,96	61,5	147.909.982,04	64,0	-9.301.783,08
kurzfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	8.473.313,66	3,8	9.855.016,15	4,3	-1.381.702,49
<b>Gesamtkapital</b>	<b>225.506.169,46</b>	<b>100,0</b>	<b>231.137.532,85</b>	<b>100,0</b>	<b>-5.631.363,39</b>



---

1902 INTERN  
 ORGANE  
 BASISDATEN  
 WOHNUNGSBESTAND  
 VORWORT  
 GENOSSENSCHAFT

---

**LAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
 UND GESCHÄFTSVERLAUF  
**VERMÖGENSLAGE**  
 FINANZLAGE  
 KAPITALFLUSSRECHNUNG  
 ERTRAGSLAGE  
 RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
 PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 1.632 TEUR verringert. Das ist in erster Linie auf die deutlich geringere Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Etwas höhere planmäßige Abschreibungen standen diesen insbesondere gegenüber. Das Anlagevermögen ist durch langfristige Mittel gedeckt.

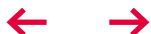
Das Umlaufvermögen ist aufgrund des Wegfalls von Einmaleffekten um knapp 4.000 TEUR gesunken.

Entwicklung des Eigenkapitals	(in EUR)
Jahresüberschuss 2023	5.379.428,18
Dividende 2022	-501.006,00
Veränderung Geschäftsguthaben	173.700,00
	<b>5.052.122,18</b>

Das Eigenkapital ist um rund 5.052 TEUR gestiegen – von rund 73.373 TEUR auf rund 78.425 TEUR. Dabei ist die Eigenkapitalquote auf 34,8 % gestiegen. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Valutierungen für Neubauvorhaben (3.031,6 TEUR) und durch eine Umwidmung (806,7 TEUR) von den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, um rund 3.838,3 TEUR, angestiegen. Dem gegenüber standen Rückzahlungen von rund 202 TEUR und planmäßige Tilgungen von rund 12.096 TEUR. Hierin enthalten sind 3.600 TEUR Tilgungszuschüsse. Im Ergebnis dieser Entwicklung sind die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 9.266 TEUR gesunken. Durch die Senkung der Pensionsrückstellungen um rund 36 TEUR ist das langfristige Fremdkapital insgesamt um rund 9.302 TEUR gesunken.

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



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

### LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE

#### FINANZLAGE

KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

### Finanzlage

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

Eine Dividende in Höhe von 4 % ist für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 eine Höhe von rund 2.001 TEUR und sanken zum Vorjahr um rund 112 TEUR.



1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

### LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
**KAPITALFLUSSRECHNUNG**  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT



### Kapitalflussrechnung 2023

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	(in TEUR)	(in TEUR)
Jahresüberschuss	5.379,4	6.203,2
Abschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.445,2	4.352,9
Andere Geldzu- und Geldabflüsse	-49,0	227,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>9.775,6</b>	<b>10.783,2</b>
Zinsaufwand für Darlehen (Saldo)	1.956,9	2.035,6
Veränderung kurzfristiger Aktiva und Passiva	-1.670,7	899,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.061,8</b>	<b>13.718,3</b>
Investitionen in das Anlagevermögen	-3.055,3	-17.029,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	811,2	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens u.a. (Saldo)	152,5	37,8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.091,6</b>	<b>-16.991,7</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (einschl. Umschuldungen)	3.031,6	11.982,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	2.008,5
Tilgung und Rückzahlung (einschl. Umschuldung)	-8.697,7	-10.973,4
Gezahlte Zinsen für Darlehen	-1.983,1	-2.035,6
Auszahlung Dividende und Veränderung Geschäftsguthaben	-327,3	2.765,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.976,5</b>	<b>3.747,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-6,3</b>	<b>474,2</b>
Finanzmittelbestand am 01.01. d. J.	2.465,7	1.991,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12. d. J.</b>	<b>2.459,4</b>	<b>2.465,7</b>

---

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

### **LAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
**ERTRAGSLAGE**  
**RISIKO- UND CHANCENBERICHT**  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---



Aufgrund eines geänderten Rechnungslegungsstandards werden in diesem Jahr erstmalig die Baukostenzuschüsse für aktivierte Maßnahmen in dem Cashflow aus Investitionstätigkeit und nicht mehr im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte unter Berücksichtigung eines stichtagsübergreifenden Tilgungszuschusses in Höhe von 3.600,0 TEUR aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 10.478,8 TEUR zu bedienen und die Dividende für das Vorjahr von 501,0 TEUR auszuschütten.

Unter Berücksichtigung der weiteren Ein- und Auszahlungen aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit ergibt sich insgesamt ein Zahlungsabfluss von 6,3 TEUR, der den vorhandenen Finanzmittelbestand auf 2.459,4 TEUR reduzierte.

Aus der Finanzplanung für das Jahr 2024 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**

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Jedoch besteht für den Wohnungsverein durch sein aktives Darlehensmanagement kein signifikantes Risiko.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Wir beobachten die Kostensituation sehr genau. Risiken werden abgewogen. Unrentable Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

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 CO<sub>2</sub>-Emissionen ist schon abgeschlossen.



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

### LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE

**RISIKO- UND CHANCENBERICHT**  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---



Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, ist bereits entwickelt und befindet sich in Umsetzung. Zunehmende finanzielle Belastungen der Mitglieder durch steigende Energiekosten sind zu vermeiden.

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 2024 angemessen berücksichtigt.

*Uneinbringliche Forderungen:* rund 20 TEUR (überwiegend gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 52 TEUR im Jahr 2023. Die uneinbringlichen Forderungen sind damit gegenüber dem Vorjahr um rund 32 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.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf sind nicht zuverlässig einzuschätzen und können daher zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

#### 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.

---

1902 INTERN

ORGANE

BASISDATEN

WOHNUNGSBESTAND

VORWORT

GENOSSENSCHAFT

---

### **LAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UND GESCHÄFTSVERLAUF

VERMÖGENSLAGE

FINANZLAGE

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ERTRAGSLAGE

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

**PROGNOSEBERICHT**

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

Die Deutsche Bundesbank hat uns schon 2023 die Notenbankfähigkeit attestiert. Wir erwarten vor dem Hintergrund des stabilen Geschäftsverlaufs für das Jahr 2024 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 2023 gegenüber dem Vorjahr erhöht (von rund 15.802 TEUR auf rund 15.886 TEUR).

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

### **Prognosebericht**

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung, Austausch von Fenstern, Umstellung auf LED) in Höhe von 3.264 TEUR getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen in Höhe von rund 1.000 TEUR vorgesehen.

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 stabilen Zinsen auf dem derzeitigen Niveau. Den Umfang von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen planen wir im Zuge des Risikomanagements. Dies vorausgeschickt, rechnen wir für 2024 mit ansteigenden Mieterträgen in Höhe von rund 19.650 TEUR (ohne Aufwendungszuschüsse) bei Zinsaufwendungen in Höhe von rund 2.150 TEUR (zuzüglich der Zinsen für die Neubaumaßnahmen).



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

### LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

Die Neubauinvestitionen haben wir mit rund 11.750 TEUR nach Verrechnung von Zuschüssen geplant. Es sind rund 3.400 TEUR für das Projekt Grömitzer Weg/Alter Zollweg vorgesehen. Für die Neubauten in Schenefeld veranschlagen wir für 2024 rund 5.500 TEUR. An Bauvorbereitungskosten für die Bramfelder Chaussee und die Alte Post in Schenefeld haben wir jeweils 1.000 TEUR geplant. An Nachleistungen aus dem Kaufvertrag mit der Stadt Schenefeld werden in 2024 voraussichtlich 800 TEUR fällig. Darüber hinaus sind bei den Investitionen nur Kleinprojekte geplant, die wegen Geringfügigkeit nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung haben wir mit rund 6.200 TEUR geplant. Den Jahresüberschuss für 2024 sehen wir bei rund 5.900 TEUR. Den Eigenkapitalbestand schätzen wir weiter ansteigend ein und erwarten in 2024 rund 83.900 TEUR.

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

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

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

Hamburg, 15.04.2024  
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Heinz-Michael Bertram

Holger Fehrmann



1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

## BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT



## Bilanz zum 31. Dezember 2023 - AKTIVA

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		71.074,80		170.879,51
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.948.823,74		217.121.018,35	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	153.578,51		157.989,33	
3. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	115.386,80		30.466,53	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.193,23		215.417,02	
6. Anlagen im Bau	2.141.338,88		5.164,05	
7. Bauvorbereitungskosten	448.515,35		273.751,10	
8. Geleistete Anzahlungen	5.805,55	216.212.643,06	1.250,00	217.805.057,38
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Beteiligungen	180.000,00		120.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	50.052,00	230.052,00	50.052,00	170.052,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>216.513.769,86</b>		<b>218.145.988,89</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	5.771.135,81		5.596.069,30	
2. Andere Vorräte	39.128,59	5.810.264,40	56.195,22	5.652.264,52
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	81.851,54		59.989,46	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	632.709,73	714.561,27	4.804.882,59	4.864.872,05
- davon Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 296.772,42			(370.470,86)	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.459.414,46		2.465.694,09
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.159,47		8.713,30
<b>Bilanzsumme</b>		<b>225.506.169,46</b>		<b>231.137.532,85</b>

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

**BILANZ**

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

**Bilanz zum 31. Dezember 2023 – PASSIVA**

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	249.300,00		217.950,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	15.886.950,00		15.801.600,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	87.900,00	16.224.150,00	30.900,00	16.050.450,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 600.000,00	14.128.365,08		13.528.365,08 (630.000,00)	
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 72.154,29 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 4.100.000,00"	47.392.713,58	61.521.078,66	43.220.559,29 (49.245,30)	56.748.924,37
<b>III. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	5.379.428,18		6.203.160,29	
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	4.700.000,00	679.428,18	5.630.000,00	573.160,29
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>78.424.656,84</b>		<b>73.372.534,66</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.522.463,00		1.558.162,00	
2. Sonstige Rückstellungen	373.194,45	1.895.657,45	398.902,11	1.957.064,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.432.885,13		143.686.455,78	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.001.157,66		3.006.674,85	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.267.284,95		5.618.483,76	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.535,91		58.682,20	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.300.041,91		3.344.290,36	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 22.334,70 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 6.203,27	79.778,28	145.143.683,84	55.934,78 (20.170,62) (5.916,97)	155.770.521,73
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		42.171,33		37.412,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>225.506.169,46</b>		<b>231.137.532,85</b>

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

**GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG**

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT



## Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
1. Umsatzerlöse	26.381.739,49		24.474.009,52	
a) aus der Hausbewirtschaftung				
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	175.066,51		861.046,04	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	15.452,19		27.227,22	
4. Sonstige betriebliche Erträge	470.777,34		593.157,07	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.964.761,17		9.820.056,49	
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.078.274,36</b>		<b>16.135.383,36</b>
1. Beteiligungen				
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.414.622,23		1.460.137,64	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	293.780,99	1.708.403,22	560.283,24	2.020.420,88
davon für Altersversorgung: € 13.750,09				(261.410,69)
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.445.243,30		4.352.976,82	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	862.063,53		739.353,76	
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	916,48		413,15	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	37.861,14		9.826,35	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.001.033,21		2.112.668,16	
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: € 17.926,00				(61.195,00)
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.100.308,72</b>		<b>6.920.203,24</b>
13. Sonstige Steuern	720.880,54		717.042,95	
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>5.379.428,18</b>		<b>6.203.160,29</b>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.700.000,00		5.630.000,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>679.428,18</b>		<b>573.160,29</b>

---

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

## **ANHANG**

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---



## **Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023**

### **Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 in Höhe von 15.452,19 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2023 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Nachträgliche Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt.

---

1902 INTERN

ORGANE

BASISDATEN

WOHNUNGSBESTAND

VORWORT

GENOSSENSCHAFT

---

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 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (im Vorjahr 1,78 %) zum 31.12.2023 zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,82 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,7 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 27.982,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre für das Geschäftsjahr 2023.

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.

---

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF

VERMÖGENSLAGE

FINANZLAGE

KAPITALFLUSSRECHNUNG

ERTRAGSLAGE

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

**ANHANG**

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---





---

**1902 INTERN**

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

**LAGEBERICHT**

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

**BILANZ**

---

**GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG**

---

**ANHANG**

---

**ERGEBNISVERWENDUNG**

---

---

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

---

**GESETZLICHE PRÜFUNG**

---

---

**IMPRESSUM / KONTAKT**

---

Es wurde das vereinfachte Schätzverfahren angewendet:

Die korrespondierenden Teile aus Rückdeckungsversicherungsansprüchen und Pensionsverpflichtungen wurden nach den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen 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.

Für die Umbewertung des Aktivwertes wurde die Sterbetafel DAV2004 R Unisex zugrunde gelegt. Als Gesamtverzinsungserwartung wurde der für das Jahr 2023 veröffentlichte „Tarif 773 / 709 Comfort“ von der Condor Lebensversicherung-AG in Höhe von 2,6 % herangezogen. Als (Rest-) Rentengarantiezeit wurden gemäß den Policen zehn Jahre herangezogen.

Der von der Versicherung mitgeteilte Aktivwert beträgt: 185.801,96 EUR

Der umbewertete Aktivwert beträgt: 160.395,34 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.



1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

## LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

## BILANZ

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

## ANHANG

## ERGEBNISVERWENDUNG

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## GESETZLICHE PRÜFUNG

## IMPRESSUM / KONTAKT

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.23	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.23	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.23	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Auf Umbuchungen (+/-) entfallende Abschreibungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.23	Buchwert am 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	244.471,21	0,00	52.999,48	0,00	191.471,73	73.591,70	46.805,23	0,00	0,00	120.396,93	<b>71.074,80</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.373.508,07	33.036,09	63.886,00	161.425,33	279.504.083,49	62.252.489,72	4.302.770,03	0,00	0,00	66.555.259,75	<b>212.948.823,74</b>
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	189.222,90	0,00	0,00	0,00	189.222,90	31.233,57	4.410,82	0,00	0,00	35.644,39	<b>153.578,51</b>
Bauten auf fremden Grundstücken	35.987,34	0,00	0,00	0,00	35.987,34	35.986,34	0,00	0,00	0,00	35.986,34	<b>1,00</b>
Technische Anlagen und Maschinen	152.555,57	87.851,84	0,00	0,00	240.407,41	122.089,04	2.931,57	0,00	0,00	125.020,61	<b>115.386,80</b>
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	836.405,86	332.346,08	215.329,97	1.250,00	954.671,97	620.988,84	88.325,65	153.835,75	0,00	555.478,74	<b>399.193,23</b>
Anlagen im Bau	5.164,05	2.073.033,73	0,00	63.141,10	2.141.338,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.141.338,88</b>
Bauvorbereitungskosten	273.751,10	399.330,68	0,00	-224.566,43	448.515,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>448.515,35</b>
Geleistete Anzahlungen	1.250,00	5.805,55	0,00	-1.250,00	5.805,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>5.805,55</b>
	<b>280.867.844,89</b>	<b>2.931.403,97</b>	<b>279.215,97</b>	<b>0,00</b>	<b>283.520.032,89</b>	<b>63.062.787,51</b>	<b>4.398.438,07</b>	<b>153.835,75</b>	<b>0,00</b>	<b>67.307.389,83</b>	<b>216.212.643,06</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Beteiligungen	120.000,00	60.000,00	0,00	0,00	180.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180.000,00
Andere Finanzanlagen	50.052,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.052,00
	<b>170.052,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>230.052,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>230.052,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>281.282.368,10</b>	<b>2.991.403,97</b>	<b>332.215,45</b>	<b>0,00</b>	<b>283.941.556,62</b>	<b>63.136.379,21</b>	<b>4.445.243,30</b>	<b>153.835,75</b>	<b>0,00</b>	<b>67.427.786,76</b>	<b>216.513.769,86</b>



---

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

## **ANHANG**

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---



Bei den Zugängen in der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten handelt es sich um Erwerbsnebenkosten der Wohnanlagen in Schenefeld.

Die Zugänge bei den Technischen Anlagen und Maschinen betreffen eine Photovoltaikanlage in der Hinrichsenstraße und vier Wallboxen im Bereich der Besucherparkplätze unserer Geschäftsstelle.

Bei den Zugängen im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung handelt es sich hauptsächlich um den Erwerb von Dienstwagen und Hausmeisterfahrzeugen.

Die Zugänge in Höhe von rund 2.073 TEUR bei den Anlagen im Bau betreffen hauptsächlich mit rund 1.900 TEUR das Bauvorhaben im Grömitzer Weg.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von rund 385 TEUR betreffen Architekten- und Planungsleistungen für Baumaßnahmen in unseren Wohnanlagen in Schenefeld.

Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen einen Baukostenzuschuss der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).

Bei dem Abgang in den Immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um eine Erstattung bei den Lizenzen unseres neuen ERP-Systems.

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 296.772,42 EUR. Davon resultieren 136.377,08 EUR aus Forderungen für Baukostenzuschüsse gegen die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) und 160.395,34 EUR aus einer rückgedeckten Pensionszusage.

Die deutlich gesunkenen Sonstigen Vermögensgegenstände resultieren hauptsächlich aus dem Wegfall von Einmaleffekten des Vorjahres (Forderungen aus Tilgungs- und Baukostenzuschüssen gegen die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bezüglich unseres Neubaus Horner Weg).

Die Rückstellungen für Pensionen sind aufgrund eines Einmaleffektes im Vorjahr (dringend empfohlener Erhöhung des Renten- und Gehaltsanpassungstrends von 1,5 % auf 2,5 %) nun etwas gesunken. In den sonstigen Rückstellungen befinden sich 218.996,60 EUR für den Heizkostenabrechnungsservice.

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

**ANHANG**

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESETZLICHE PRÜFUNG

IMPRESSUM / KONTAKT

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	135.432.885,13	8.769.578,17	34.108.827,84	92.554.479,12	135.432.885,13	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	143.686.455,78	12.785.524,54	42.308.701,24	88.592.230,00	143.686.455,78	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.001.157,66	204.073,40	1.797.084,26	-	2.001.157,66	GPR
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.006.674,85	218.254,29	2.103.646,97	684.773,59	3.006.674,85	GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.267.284,95	6.267.284,95	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	5.618.483,76	5.618.483,76	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>145.143.683,84</b>	<b>16.683.292,62</b>	<b>35.905.912,10</b>	<b>92.554.479,12</b>	<b>137.434.042,79</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>155.770.521,73</b>	<b>22.081.169,93</b>	<b>44.412.348,21</b>	<b>89.277.003,59</b>	<b>146.693.130,63</b>	<b>GPR</b>

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

2023 2022 GPR = Grundpfandrecht



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

**ANHANG**

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

### **Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine deutlich geringere Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen. Dies resultiert hauptsächlich aus den deutlich gesunkenen Vorauszahlungen für Heizkosten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Erträge aus Versicherungsschäden um 146.375,12 EUR auf 101.421,17 EUR gesunken. Aus einem seit Jahren laufenden Gerichtsverfahren haben wir eine Vergleichszahlung von rund 100.000,00 EUR erhalten.

Die höheren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultieren trotz gesunkener Heiz- und Warmwasserkosten hauptsächlich aus den um gut 2.000 TEUR gestiegenen außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen in Höhe von 12.518,51 EUR Aufzinsungen von Forderungen für Fördermittel gegen die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) und in Höhe von 25.306,63 EUR die Anlage von Termingeldanlagen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen befinden sich 17.926,00 EUR für die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.



## 1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

## LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

## BILANZ

## GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

## ANHANG

## ERGEBNISVERWENDUNG

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## GESETZLICHE PRÜFUNG

## IMPRESSUM / KONTAKT



## Sonstige Angaben

Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen sowie aus dem Erwerb von Softwarelizenzen betragen zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt rund 4.781 TEUR. Diese Verpflichtungen werden durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.

Beteiligungen: Die Genossenschaft ist zum 31.12.2023 an der GbR Arbeitsgemeinschaft Bramfelder Südspitze mit 50,00 % beteiligt. Die Anteilshöhe der Beteiligung orientiert sich an der Geschossfläche der einzelnen Partner am Gesamtprojekt. Der Sitz ist Hamburg. Der Kapitalanteil betrug zum 31.12.2023 insgesamt 180.000,00 EUR.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	6,50	(7,00)	3,00	(4,00)
Technische Mitarbeiter	4,00	(4,00)	0,00	(0,00)
Hauswarte	4,50	(4,75)	0,00	(0,00)
<b>Insgesamt</b>	<b>15,00</b>	<b>(15,75)</b>	<b>3,00</b>	<b>(4,00)</b>

(Vorjahreszahlen in Klammern)

Außerdem war zum 31.12.2023 eine Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand an Mitgliedern hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

Anfang 2023	4.184
Zugang	164
Abgang	89
<b>Ende 2023</b>	<b>4.259</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2023 15.886.950 EUR. Das entspricht einer Zunahme um 85.350,00 EUR. Die Geschäftsguthaben haben sich insgesamt um 173.700,00 EUR erhöht. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen ist nicht mit einer Nachschusspflicht verbunden.



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

**ANHANG**

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

**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, 15.04.2024

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Bertram      Fehrmann



---

1902 INTERN  
 ORGANE  
 BASISDATEN  
 WOHNUNGSBESTAND  
 VORWORT  
 GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT  
 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
 UND GESCHÄFTSVERLAUF  
 VERMÖGENSLAGE  
 FINANZLAGE  
 KAPITALFLUSSRECHNUNG  
 ERTRAGSLAGE  
 RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
 PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

**ERGEBNISVERWENDUNG**

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

<b>Ergebnisverwendung 2023</b>	EUR
Jahresüberschuss	5.379.428,18
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 15.04.2024)	4.100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>679.428,18</b>
<b>Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:</b>	
4 % Dividende auf EUR 15.793.950,00	631.758,00
Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen	47.670,18
	<b>679.428,18</b>

Hamburg, 15.04.2024

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand

Bertram      Fehrmann





---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

## Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2023

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung kontinuierlich gefördert, beraten und überwacht (gem. §27 Abs. 1 der Satzung). In acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden wir regelmäßig, umfassend und zeitnah über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und Belange der Genossenschaft informiert und in bedeutsame Entscheidungen einbezogen. Daneben fanden drei alleinige Aufsichtsratsitzungen statt.

Schwerpunkte der Beratungen lagen auf den Planungen für unsere Grundstücke in der Stadt Schenefeld und einem weiteren dortigen Grundstücksankauf. Auch Neubauvorhaben in der Bramfelder Chaussee und dem Alten Zollweg wurden ausführlich erörtert. Thematisiert wurde zudem die rechtliche Durchsetzung der Rückgabe eines genossenschaftlichen Grundstücks, wodurch weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Weitere Themen waren energetische Verbesserungen des Bestandes u.a. durch den Austausch von Fenstern, die Höhe der notwendigen Geschäftsanteile, Instandhaltungsmaßnahmen, das Risikomanagement, die Wirtschafts- und Finanzplanung und Personalthemen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates befasste sich in seinen drei Sitzungen mit dem Zahlenwerk zum Jahresabschluss 2022, mit Zinsänderungsrisiken für die Fremdkapitalstruktur und mit dem Fuhrpark der Genossenschaft, der im Berichtsjahr fast vollständig auf Elektromobilität umgestellt wurde.

Der Bauausschuss hat sich in seinen zwei Sitzungen mit der Schlussabrechnung unseres größten Neubauprojektes in Horn und mit den bestehenden und geplanten Gründächern der Genossenschaft beschäftigt.

In der Mitgliederversammlung 2023 wurden Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Frau Birte Gorke und Herr Niels Mordhorst wurden als Aufsichtsräte für eine weitere Amtszeit wiedergewählt.

Im August haben wir unsere regelmäßig stattfindende Besichtigungstour durch den Grundstücks- und Wohnungsbestand vorgenommen und eigene Einblicke und Eindrücke gewonnen. Der Vorstand hat seine Ideen und Planungen vorgestellt und diese mit dem Aufsichtsrat beraten.

Teile des Aufsichtsrates haben im September an der jährlich stattfindenden Verbandstagung in Lübeck teilgenommen und sich über aktuelle Themen für die Wohnungswirtschaft informiert.



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als zuständiger Prüfungsverband hat uns für das Jahr 2023 die vollständige Erfüllung unserer Pflichten attestiert. Unsere Kontrollpflichten haben wir umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden Beschlüsse gefasst.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2023 wurde durch uns am 15.04.2024 geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben und wir sind mit der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 wurde ausführlich besprochen und durch uns gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2023 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die erfolgreiche Arbeit. Sie haben durch ihren beständigen Einsatz zum positiven Geschäftsergebnis und zum Wohl und zur Weiterentwicklung der Genossenschaft beigetragen.

Hamburg, 20.04.2024

Der Aufsichtsrat:

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



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



---

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

**GESETZLICHE PRÜFUNG**

---

IMPRESSUM / KONTAKT

---



## Gesetzliche Prüfung 2023

Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 06.11.2023 bis 10.11.2023 (Vorprüfung) sowie vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Hamburg und im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hamburg.

Über das voraussichtliche Prüfungsergebnis soll gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Genossenschaft am 30.05.2024 berichtet werden.

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 Aufsichtsratsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 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.

1902 INTERN  
ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

LAGEBERICHT  
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

BILANZ

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG

ERGEBNISVERWENDUNG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

**GESETZLICHE PRÜFUNG**

IMPRESSUM / KONTAKT

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 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 2024 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, den 10.05.2024

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

Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Kues  
Wirtschaftsprüferin



---

1902 INTERN

ORGANE  
BASISDATEN  
WOHNUNGSBESTAND  
VORWORT  
GENOSSENSCHAFT

---

LAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF  
VERMÖGENSLAGE  
FINANZLAGE  
KAPITALFLUSSRECHNUNG  
ERTRAGSLAGE  
RISIKO- UND CHANCENBERICHT  
PROGNOSEBERICHT

---

BILANZ

---

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

---

ANHANG

---

ERGEBNISVERWENDUNG

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

GESETZLICHE PRÜFUNG

---

**IMPRESSUM / KONTAKT**

---



**Kontakt:**

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG  
Landwehr 58  
22087 Hamburg

Telefon: (040) 251927 - 0  
E-Mail: [info@wv1902.de](mailto:info@wv1902.de)  
web: <https://wv1902.de/>

**Unsere Sprechzeiten:**

Montag bis Donnerstag von 10.00 bis 13.00 Uhr  
und Donnerstag von 15.00 bis 18.00 Uhr

Können Sie Ihren Besuch zu diesen Zeiten nicht einrichten,  
vereinbaren Sie bitte zuvor einen Besuchstermin.  
<https://wv1902.de/kontakt/>

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen  
Genossenschaftsregister: 69 GnR 40  
Registergericht: Amtsgericht Hamburg

**Vertreten durch:**

Heinz-Michael Bertram, Holger Fehrmann

Konzept und Gestaltung: kreativköpfe GbR – Kommunikation ohne Umwege – [www.kreativkoepfe.de](http://www.kreativkoepfe.de)

**Fotos:**

Tilelfotos (3) / 1902, Titelfoto oben rechts/FreePik\_Drazen Zigic (1)  
S. 4: Illu/Kreativköpfe, Karte/OpenStreetMap\_map topomatik  
S. 5 / S. 7: 1902, S. 7 Visualisierung: ORP Architekten/CF  
S. 8: Montage mit Nutzung von AdobeStock\_Marco2811 (1), AdobeStock\_Misha

