



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



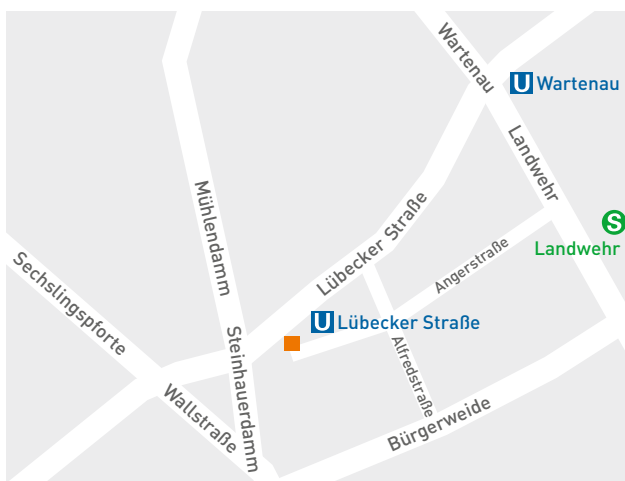
# Geschäftsbericht 2010



# 1902 intern



	Seite
Genossenschaft und ihre Organe	4
Basisdaten im Überblick	5
Vorwort	7
Geschäftsbericht	8
Lagebericht	11
Aktueller Wohnungsbestand	22
Bilanz	25
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	28
Anhang	29
Bericht des Aufsichtsrates	33



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  
Angerstraße 3, 22083 Hamburg

Fotograf: Steven Haberland  
Konzept und Gestaltung:  
D-to-B, Hamburg



# Genossenschaft und ihre Organe

## **Vorstand**

Holger Fehrmann  
Claus-Dietrich Scholze

## **Aufsichtsrat**

Hans-Jürgen Andresen	gewählt bis Juni 2012
Bernd Gooßen	gewählt bis Juni 2013
Birte Gorke	gewählt bis Juni 2013
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2011
Verena Piehler	gewählt bis Juni 2012
Nicolas Rinkel	gewählt bis Juni 2011

## **Bau- und Wohnungsausschuss**

Hans-Jürgen Andresen  
Bernd Gooßen  
Birte Gorke

## **Prüfungs- und Verwaltungsausschuss**

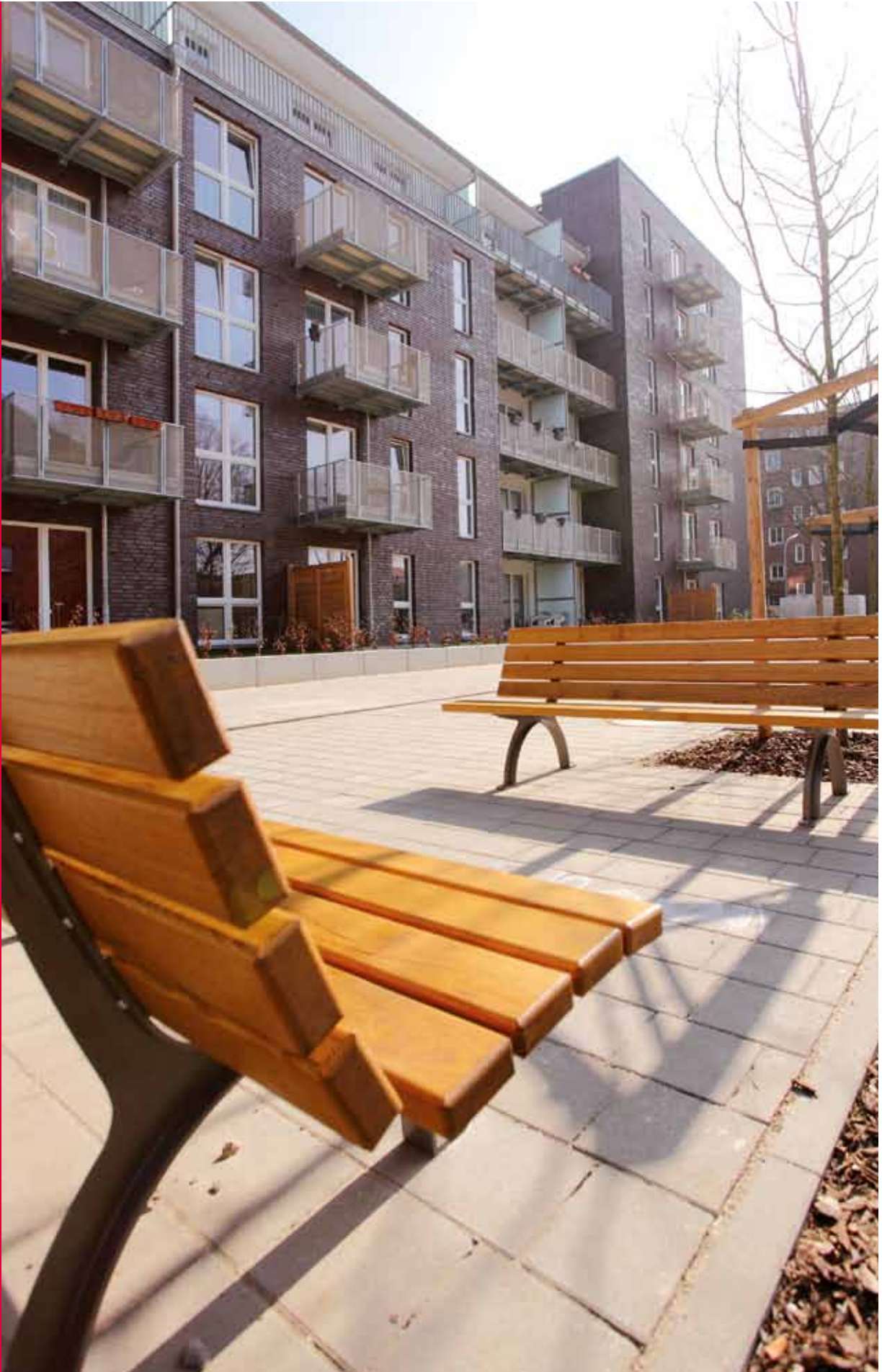
Karl-Werner Mohr  
Verena Piehler  
Nicolas Rinkel

## **Handlungsvollmacht**

Jan Krückemeyer  
Mathias Kalff

## Basisdaten im Überblick

	Beträge in EUR 31.12.2010	Beträge in EUR 31.12.2009
Mitgliederzahl	3111	3009
Bewirtschaftete Wohnungen	2360	2282
Gewerbliche Einheiten	22	22
Gästewohnungen	4	3
Pkw-/Motorradstellplätze	712	657
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</b>	<b>7.816.200,00</b>	<b>6.649.950,00</b>
Anlagevermögen	100.220.631,21	96.887.921,59
Umlaufvermögen	7.187.060,29	4.846.516,68
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>107.407.691,50</b>	<b>101.734.438,27</b>
Eigenkapital	24.110.423,43	21.804.086,99
Rückstellungen	865.366,52	1.165.391,84
Verbindlichkeiten	82.402.872,04	78.735.351,59
Rechnungsabgrenzungskosten	29.029,51	29.607,85
<b>Gesamtkapital</b>	<b>107.407.691,50</b>	<b>101.734.438,27</b>



## Vorwort

### Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftsfreunde,

in der Lokalpresse taucht immer häufiger der Begriff „Backsteinstadt Hamburg“ auf. Deutlich wird, dass der Oberbaudirektor der Stadt und eine Reihe namhafter Architekten darauf hinwirken, dass die Klinkerfassaden ganzer Straßenzüge nicht verschwinden.

Das ist grundsätzlich gut so. Die Klinkerfassaden sollten dort gerettet werden, wo sie ein anschauliches Beispiel für Hamburger Baukultur sind. Der Architekt Fritz Schumacher steht zum Beispiel für eine Reihe von rot geklinkerten Baudenkmälern. Sie sind zumeist auch als Denkmäler eingetragen und stehen unter Schutz.

Bezahlbar muss der Erhalt dieser Fassaden aber auch sein. Und zwar für die Menschen, die hinter den Fassaden leben. Viele unserer Mitglieder gehören zu diesen Menschen. Sie haben einen Anspruch darauf, in unserer Genossenschaft dauerhaft günstig und gut zu wohnen. Gerne auch hinter Rotklinkerfassaden.

Hier ist ein Konflikt entstanden. Zum günstigen Wohnen gehören neben der moderaten Miete auch verkraftbare Nebenkosten wie die Heizkosten. Sie in den Griff zu bekommen haben wir uns schon vor Jahren auf die Fahnen geschrieben. Deshalb ist ein großer Teil unseres Bestandes in den vergangenen acht Jahren energetisch modernisiert worden.

Mit dem Aufbringen von Vollwärmeschutz, dem „Einpacken“ der Häuser unter Putzfassaden, haben wir zwei wesentliche Vorteile erreicht: Die alten Fassaden werden wetterfest – und die Wärme bleibt in der Wohnung.

Nachteil ist, dass hinter dem Wärmeschutz Klinkerfassaden verschwunden sind. Soweit es wirtschaftlich verkraftbar ist, haben wir die Klinkeroptik mit Riemchen oder Spaltklinkern auf der neuen Fassade wiederhergestellt. Dadurch hat sich der Anblick der



Häuser verändert. Nach unserer Meinung nicht zum Nachteil. Die Straßen sehen aufgelockerter aus. In den Straßenzügen ist es heller geworden – Putzfassaden reflektieren mehr Licht.

Natürlich sind das Kompromisse. Aus unserer Sicht aber gute Lösungen für unsere Mitglieder und für das Stadtbild Hamburgs. Wir wollen dort, wo es möglich ist, weitere Häuser mit Wärmeschutz versehen. Bauen dabei weiter auf den Kompromiss und erhoffen uns in Politik und Verwaltung die dafür notwendige Unterstützung.

Wir wollen, dass Sie sich in Ihrer Wohnung heute und in Zukunft wohlfühlen. Dazu gehört, dass Sie im Winterhalbjahr Ihre Wohnung ohne Reue auf Wohlfühltemperatur heizen. Deshalb werden wir weitere Wohnanlagen modernisieren. Zug um Zug. Kompromiss für Kompromiss.

Hamburg, den 29.04.2011  
Der Vorstand

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claus-Dietrich Scholze".

Claus-Dietrich Scholze

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Fehrmann".

Holger Fehrmann

# Geschäftsbericht unserer Genossenschaft

## Allgemeines

### Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 kräftig gewachsen. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt 2009 um fast 5 Prozent zurückgegangen ist, stieg es 2010 um 3,6 Prozent an.

Parallel sind die Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 1,1 Prozent angestiegen. Dabei sind die Preise für Kraftstoffe, Obst und Gemüse überproportional angestiegen.

Die Sachverständigen rechnen auch im laufenden Jahr mit einer weitergehenden konjunkturellen Erholung. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem 2,3-prozentigen Wachstum aus.

### Arbeitsmarkt

Von der erstarkten Konjunktur hat der Arbeitsmarkt profitiert. Die Arbeitslosenquote lag bei 7,7 Prozent und damit um 0,5 Prozent unter dem Vorjahreswert.

### Wohnungs- und Bauwirtschaft

Nach Angaben der Landesbausparkassen ist der Wohnungsbau im Jahr 2010 um rund 8 Prozent angestiegen. Für 2011 prognostizieren sie einen Anstieg um weitere 12 Prozent.



Neubau Perthesweg/Quellenweg  
Wehmut mischt sich mit dem optimistischen Blick nach vorn – die Mieter beginnen selbst mit dem Abbruch ihrer alten Wohnanlage.



### Die Situation in Hamburg

Hamburg bleibt eine wachsende Stadt. Nach Angaben des Statistikamtes Nord ist die Einwohnerzahl Hamburgs von 1.774.224 Ende 2009 um 9.751 auf 1.783.975 im September 2010 gestiegen. Der Basisdatenausschuss (BDA) in Hamburg geht davon aus, dass dieses Wachstum anhält und die Zahl der Einwohner bis 2020 um weitere 50.000 zunehmen wird.

2010 ist der Neubau von rund 4.130 Wohnungen genehmigt worden. Angesichts der vom neuen Hamburger Senat für notwendig gehaltenen Zahl von etwa neuen 6.000 Wohnungen jährlich bedarf es hier weiteren Anstrengungen.

Das hat verschiedene Ursachen, die auch unsere Genossenschaft spüren musste: Zu wenige und/oder zu teure Wohnbaugrundstücke, überzogene Anforderungen des Denkmal-, Milieu- oder Naturschutzes oder schleppende Bearbeitung durch den Kampfmitteldienst sind Beispiele dafür.

Mit der Ernennung eines Wohnungsbaukoordinators – des heutigen Staatsrates der zuständigen Fachbehörde – hat der Senat ein von der Wohnungswirtschaft lange gefordertes Signal gesetzt. Alle am Wohnungsbau beteiligten gehen von einer spürbaren Unterstützung unserer Neubaubestrebungen aus.

Konsens in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft ist, dass mehr Wohnungen in Hamburg gebaut werden müssen. Einen wichtigen Beitrag leistet hierzu der geförderte Wohnungsbau, insbesondere im Marktsegment bezahlbarer Mietwohnungen. Die bisherigen Planungen gehen von einer Fortschreibung des Wohnraumförderprogramms in 2011 mit einem Volumen von rund 120 Millionen Euro aus. Es bleibt abzuwarten, ob der neue Senat darüber hinausgehende Akzente setzen wird.





# Lagebericht unserer Genossenschaft

	Seite
Das Geschäftsfeld unserer Genossenschaft	12
Neubau und Erweiterung	12
Instandhaltung und Modernisierung	12
Vermietung	13
Personal und Verwaltung	14
Soziales Management	14
Risikobericht	15
Gesetzliche Prüfung	16
Ertragslage	18
Finanzlage	18
Vermögenslage	20
Nachtragsbericht	20
Prognosebericht	20

## Neubau Perthesweg/Quellenweg

Der Umzug ist lange vergessen. Die schicke, helle  
Neubauwohnung entschädigt für viele Mühen.



# Das Jahr 2010

## Lagebericht

### Das Geschäftsfeld unserer Genossenschaft

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

Der Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg.

Unsere Wohnungen sind weitgehend zeitgemäß ausgestattet. Die Nachfrage ist lebhaft. Die Nutzungsgewehre orientieren sich grundsätzlich am Mittelwert des Mietenspiegels und finden breite Akzeptanz. Zuschläge nach energetischen Modernisierungen schöpfen die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten bei Weitem nicht aus. Die Marktchancen unseres Angebotes schätzen wir auch für die Folgejahre als uneingeschränkt positiv ein.

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2010 bewerten wir für unsere Genossenschaft als positiv. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

### Neubau und Erweiterung

2010 haben wir 77 Neubauwohnungen mit rund 5.070 m<sup>2</sup> im Perthesweg in Hamm-Nord fertig gestellt. Die Kosten betragen insgesamt rund 9 Mio EUR.

In der Wohnanlage Hasselbrookstraße/Papenstraße sind im 2. Bauabschnitt durch Aufstockung weitere 34 Wohnungen mit rund 2.790 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstanden.

Die energetische Modernisierung der Wohnanlage Caspar-Voght-Straße/Am Elisabethgehölz/Chapeaurougeweg mit 122 Wohnungen bei gleichzeitigem Ausbau des Dachgeschosses zu 18 Wohnungen hat Anfang dieses Jahres begonnen. Die Arbeiten sollen im Spätherbst abgeschlossen werden.

### Instandhaltung und Modernisierung

2010 hat unsere Genossenschaft für Instandhaltungen und Modernisierungen wie im Vorjahr insgesamt rund **4,3 Mio EUR** aufgebracht. Im Einzelnen wurden zum Beispiel

- **167** Wohnungen mit Vollwärmeschutz versehen,
- **151** Balkone erneuert oder saniert,
- **50** Wohnungen mit zentraler Warmwasserversorgung und neuen Leitungen versehen,
- **56** Bäder und Küchen modernisiert,
- **26** Wohnungen multimedial vernetzt,
- **3** Hochsiele als Ersatz für abgängige Grundsiele gebaut.



## Vermietung

Ende 2010 verfügte unsere Genossenschaft über 2.360 Wohnungen. Die vermietbaren Flächen betragen insgesamt rund 140.200 m<sup>2</sup>.

Rund 73 Prozent unserer Wohnungen sind frei von Belegungsbindungen. Die Nutzungsgebühr orientiert sich im Regelfall am Mittelwert des Mietenspiegels. Zuschläge werden z. B. bei Wärmedämmmaßnahmen gemacht. Sie gleichen sich durch Heizkostensparnisse weitgehend aus. Die Nutzungsgebühren für den öffentlich geförderten Wohnraum sind von der Freien und Hansestadt Hamburg vorgegeben.

Vereinzelt wurden 2010 unter dem Mittelwert liegende Nutzungsgebühren moderat angehoben.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr aller Wohnungen lag bei 5,95 EUR/m<sup>2</sup> netto kalt und damit auf dem Vorjahreswert.

Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit rund 10 Prozent auf Vorjahresniveau.

Die Leerstandsrate ist erneut nicht erwähnenswert.

Im November 2010 wurde unsere vierte Gästewohnung im Neubau Perthesweg in Hamm-Nord fertiggestellt.



### Anke Pinnau:

Als ich erfuhr, dass ich meine Wohnung verlassen muss, weil das Haus abgebrochen wird, entschied ich, schnell umzuziehen, um den Abschiedsschmerz nach 20 schönen Jahren kurz zu halten.

Das Wohnungsangebot im Lattenkamp gefiel mir sofort. Die neue Wohnung habe ich sorgfältig nach der Lehre des Feng-Shui, dem über 3.000 Jahre alten Wissen gestaltet. Strukturen, Formen, Farben und Materialien um mich herum harmonieren. Ich lebe so im Einklang mit den Kräften der Natur.

Seit über 10 Jahren bin ich als selbstständige Feng-Shui-Beraterin tätig. Mathematische und psychologische Zusammenhänge erfasse ich zwischen Räumen und Menschen. Die Ergebnisse nutzen Menschen in Räumen aller Art, von kleinen Wohnungen bis zu internationalen Konzernen, zum Harmonisieren und Kraftschöpfen. Das lebe ich – und lasse Menschen um mich herum gerne daran teilhaben.

## Das Jahr 2010

### Personal und Verwaltung

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 23.06.2010 wurden alle für den laufenden Betrieb unserer Genossenschaft erforderlichen Beschlüsse gefasst und Aufsichtsrat und Vorstand entlastet.

Die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat blieb unverändert.

Neben dem Vorstand war Ende 2010 folgendes Personal in der Genossenschaft beschäftigt:

- 8 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (davon 2 in Teilzeit),
- 3 Mitarbeiter im technischen Bereich (davon 1 in Teilzeit),
- 6 Hausverwalter (davon 1 in Teilzeit),
- 1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau,
- 1 Auszubildende zur Bürokauffrau.

Die Bezahlung orientiert sich grundsätzlich am Tarif für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

### Soziales Management

Wie in den Jahren zuvor erreichten uns viele Lärmbeschwerden. Eine solche Störung eskaliert rasch zum Konflikt. Die Stimmung ist schlecht. Ein direktes Gespräch mit dem Nachbarn scheint oft nicht möglich. Das wünschen wir uns anders und bringen die Nachbarn ins Gespräch.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte des Sozialen Managements waren die Unterstützung und Begleitung psychisch Kranker, Wohnungs- und Wohnanlagenbesichtigungen, Hilfe bei der Regelung finanzieller Angelegenheiten und schließlich die Hilfestellung bei der Bewältigung des Alltags.

Mit gesellschaftlichen Veränderungen müssen wir leben und umgehen. Viele Mitglieder wohnen zurückgezogen, sind allein, einsam. Kinder werden vor Fernsehen oder Computer gesetzt. Jobverlust und Hartz IV führen zu finanziellen Nöten. Immer mehr – auch jüngere Menschen – erkranken psychisch.

Wir stellen uns diesen Aufgaben im Interesse eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders.

Die gute Nachbarschaft in unserer Genossenschaft festigen wir mit vielfältigen Angeboten.

Schon traditionell begann das Jahr 2010 mit unserer Stiefmütterchenaktion. 5.000 Frühlingsboten fanden in unseren Wohnanlagen Platz zum Aufblühen. Grund genug, zum Wettbewerb für den schönsten Balkon aufzurufen.

Sportlich ging es in den Sommer mit unserer Teilnahme am HSH Nordbank Run durch die HafenCity.

Über den Sommer nutzten Mitglieder unserer Wohnanlagen in Eilbek, Rahlstedt, Winterhude und Klein Borstel das „Partyequipment“ unserer Genossenschaft und feierten zünftige Grillfeste.

Im Herbst fand der 1. Flohmarkt im und rund um den Nachbarschaftstreff „SieNa“ statt. „Handeln und Feilschen“ hieß die Devise.

Mit unserem Weihnachtsmärchen „Die Biene Maja“ ging das Jahr 2010 zu Ende. Der ausgerufene Malwettbewerb fand rege Teilnahme. Viele bunte, lustige Bilder wurden stolz übergeben.



**Holger Thomas:**

Das war keine gute Nachricht, meine Wohnung im Perthesweg verlassen zu müssen. Ich wollte in Hamm-Nord bleiben. Hier gefällt's mir ganz prima. Ich kann zu Fuß alles erreichen – Läden, Restaurants, Bus und Bahn. Auch im Hammer Park bin ich schnell. Brauche eigentlich kein Auto.

Das hab ich auch offen gesagt. Bekam dann Wohnungsangebote für Hamm-Nord und bin schließlich im Perthesweg nur ein paar Eingänge weiter gezogen. In eine ganz ähnliche Wohnung. Gleich groß, aber besser geschnitten. Schön hell. Passte genau.

Den Umzug hätten Sie sehen sollen. Vieles habe ich ohne großen Aufwand einfach hinübergetragen. Das war auch gar kein Problem. Ja, ich bin sehr zufrieden.

**Risikobericht**

Das regelmäßig fortgeschriebene und seit Jahren bewährte interne Risikomanagementsystem gewährleistet Vorstand, Aufsichtsrat und Prüfdienst jederzeit einen Überblick über die aktuelle und die für die kommenden Jahre zu erwartende Risikosituation unserer Genossenschaft.

Einzelne Risikofaktoren für unsere Genossenschaft werden wie folgt bewertet:

**Leerstände:** Kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes und ergänzender zeitgerechter Wohnungsneubau machen unser Wohnungsangebot immer attraktiver. Die Nachfrage ist ungebrochen gut. Nennenswerte Leerstände werden auch in den kommenden Jahren nicht erwartet.

**Uneinbringbare Forderungen:** rund 24.800 EUR (fast ausschließlich gegen ehemalige Nutzer) gegenüber rund 33.800 EUR im Jahr 2009.

**Nicht planbare Instandhaltungsaufwendungen:** Das Risiko kann durch die vorliegende Bestandsanalyse aller Wohnanlagen weitgehend ausgeschlossen werden.

**Darlehen und Zinsen:** Kapitalmarktdarlehen konnte unsere Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Zinssätzen von im Mittel 3,3 Prozent aufnehmen. Das Zinsniveau lag damit deutlich unter dem der Vorjahre.



Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Um in den Folgejahren Finanzierungsrisiken zu vermeiden, betreiben wir Zinssicherung.

**Finanzkrise:** Auch in der ausklingenden Finanzkrise, die unsere Genossenschaft unbeschadet überstanden hat, wurden die erforderlichen Darlehensmittel stets frist- und termingerecht bereitgestellt.

Die Deutsche Bundesbank hat uns 2010 erneut die Notenbankfähigkeit attestiert.



## Das Jahr 2010



### **Gesetzliche Prüfung**

In der Zeit vom 02. bis 18.08.2010 fand in den Geschäftsräumen unserer Genossenschaft die gesetzliche Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen statt.

Hier das zusammengefasste Prüfungsergebnis vom 18.08.2010:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.282 Wohneinheiten.

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### **Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft**

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2009 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2009 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2009 um nominal 1.310,4 TEUR auf 21.804,1 TEUR erhöht. Der

prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 11,0 Prozent gestiegenen Bilanzsumme von 22,4 Prozent Ende 2008 auf 21,4 Prozent Ende 2009 gesunken. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. zu erwartende finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2010 eine Finanzreserve von 3.489,3 TEUR aus.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von 572,0 TEUR, der im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung resultiert.

#### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2009 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Mitgliederversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 18. August 2010

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.



#### **Brigitte Minte:**

Seit Herbst 2010 wohne ich jetzt im Neubau am Perthesweg. Bin von der Hasselbrookstraße hierher gezogen. In meine Traumwohnung. Das war genau die richtige Entscheidung.

Ich bin jetzt zwar im Ruhestand – aber still sitzen kann ich gar nicht gut. Also mache ich mich hier in der Nachbarschaft nützlich. Kümmerge mich um die Gästewohnung unserer Genossenschaft im Haus. Nehme meinen Nachbarn gerne mal eine Last ab. Den ein oder anderen Einkauf. Die Blumen für die Balkonkästen. Und Einhüten gehört natürlich auch zu meinem Angebot.

Dadurch habe ich immer etwas um die Ohren, kann etwas Nützliches tun und habe Kontakt zu anderen Menschen. Zu sehr netten Menschen, mit denen ich mich gut verstehe.



## Das Jahr 2010

### Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2010 um rund 935.000 EUR angestiegen. Das ist im Wesentlichen auf zusätzliche Erträge aus den Anfang bzw. Herbst 2010 fertiggestellten Neubauten im 2. Bauabschnitt Hasselbrookstraße/Papenstraße (Aufstockung) und Perthesweg sowie die Anhebung von Nutzungsgebühren für Bestandswohnungen nach Modernisierung zurückzuführen.

Das Rohergebnis stieg vorwiegend infolge höherer Umsatzerlöse bei nur leicht angestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung um rund 723.000 EUR.

Im Jahr 2009 belasteten abbruchbedingte Leerstände am Perthesweg das Ergebnis. Gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 haben sich die Erlösschmälerungen um rund 86.600 EUR verringert. Wesentliche Ursache dafür ist die Fertigstellung und Neuvermietung des Neubaus Perthesweg/Quellenweg.

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir einen Jahresüberschuss von **847.776,03 EUR** erzielt.

Davon werden den Rücklagen **530.000,00 EUR** zugeführt

Verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von **317.776,03 EUR**

**Wir empfehlen folgende Verteilung:**

Zahlung einer 4-prozentigen Dividende auf 6.645.750,00 EUR Einlagen, mithin **265.830,00 EUR**

sowie Zuweisung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von **51.946,03 EUR**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie vorstehend zu verwenden.

#### Verteilung des Bilanzgewinns 2010 in EUR

4 Prozent Dividende auf 6.645.750,00	<b>265.830,00</b>
Zuweisung in andere Rücklagen	<b>51.946,03</b>

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>317.776,03</b>
---------------------	-------------------

#### Zusammensetzung der Erhöhung des Eigenkapitals in EUR

Jahresüberschuss 2010	847.776,03
Dividende 2009	-226.980,00
Veränderung Geschäftsguthaben	1.224.150,00
Einstellung der Rückstellung für die Bauinstandhaltung in die anderen Ergebnisrücklagen	461.390,41

**2.306.336,44**

### Finanzlage

Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets uneingeschränkt nachkommen.

Das Eigenkapital ist um rund 2,3 Mio EUR gestiegen – von rund 21,8 Mio EUR auf rund 24,1 Mio EUR. Dabei hat sich die Eigenkapitalquote von 21,4 Prozent im Vorjahr um 1,0 Prozentpunkte auf nun 22,4 Prozent erhöht und damit wieder den Stand von 2008 erreicht. Für die Investitionen in den Wohnungsneubau stand ausreichend Eigenkapital zur Abdeckung des Eigengeldanteils zur Verfügung.

Eine Dividende in Höhe von 4 Prozent ist für das Geschäftsjahr 2010 sichergestellt. Auch für das laufende Geschäftsjahr und die Folgejahre der internen Wirtschafts- und Finanzplanung ist die Ausschüttung einer 4-prozentigen Dividende unverändert Handlungsgrundlage.

Alle Verbindlichkeiten unserer Genossenschaft bestehen in der Eurowährung. Währungsrisiken sind nicht gegeben. Es handelt sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 und 15 Jahren. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten entnehmen Sie bitte dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang zu diesem Lagebericht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen erreichten im Geschäftsjahr 2010 eine Höhe von 3.564.785,20 EUR und erhöhten sich zum Vorjahr um 290.306,94 EUR oder rund 9 Prozent.

Im freifinanzierten Wohnungsbestand liegen die fälligen Zinsen nominal zwischen 1,15 und 5,65 Prozent.

Revalutierungen sind gegenwärtig zu einem Zinssatz um 4,2 Prozent möglich.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand liegen die Zinsen zwischen 0,0 und 6,0 Prozent.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist infolge starken Rückgangs der kurzfristigen Passiva und einer erheblichen Zunahme der kurzfristigen Aktiva trotz höherem Jahresüberschuss gesunken. Die planmäßige Tilgung ist durch die Vollausswirkung der in 2009 neu aufgenommenen und mit hohen Tilgungssätzen versehenen Darlehen gestiegen. Unter Berücksichtigung des Cashflows aus Finanzierungs- und Investitionstätigkeit ergibt sich eine Zunahme des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2010 um 1.683,1 TEUR.

### Kapitalflussrechnung 2010

	Geschäftsjahr (in EUR)	Vorjahr (in EUR)
<b>1. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	847.776,03	571.977,73
Abschreibung auf das Anlagevermögen	2.006.855,80	1.779.773,83
Zunahme langfristiger Rückstellungen	156.968,00	-42.019,65
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.011.599,83</b>	<b>2.309.731,91</b>
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens u. Ä.	1.633,51	13.496,12
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	4.397,09	-8.431,41
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-634.758,09	-251.624,90
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-432.377,51	116.332,20
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.950.494,83</b>	<b>2.179.503,92</b>
Planmäßige Tilgung	-2.287.658,60	-1.720.469,44
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>-337.163,77</b>	<b>459.034,48</b>
<b>2. Investitionsbereich</b>		
Nachträgliche Anschaffungskostenminderung	0,00	7.219,65
Einzahlungen für Abgänge aus dem Anlagevermögen	10.603,00	14.500,00
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.351.801,93	-10.301.546,24
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.341.198,93</b>	<b>-10.279.826,59</b>
<b>3. Finanzierungsbereich</b>		
Einzahlungen aus der Valutierung von Fremdfinanzierungsmitteln	15.154.250,00	16.950.208,92
Rückzahlung von Darlehen	-8.767.271,78	-6.564.638,92
Erhöhung der Geschäftsguthaben	1.224.150,00	957.750,00
Erhöhung Rückdeckungsversicherung	-22.728,37	-7.690,40
Auszahlung von Dividenden	-226.980,00	-219.306,00
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.361.419,85</b>	<b>11.116.323,60</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.683.057,15</b>	<b>1.295.531,49</b>
<b>4. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.683.057,15	1.295.531,49
Finanzmittelbestand am 31.12.2009	1.325.265,85	29.734,36
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2010</b>	<b>3.008.323,00</b>	<b>1.325.265,85</b>

## Das Jahr 2010

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft zeigt die folgende gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzwerte zum 31.12.2010 auf:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr (in EUR)
	in EUR	in Prozent	in EUR	in Prozent	
Anlagevermögen	100.220.631,21	93,3	96.887.921,59	95,2	3.332.709,62
Umlaufvermögen (einschl. anderer Rechnungsabgrenzungsposten)	7.187.060,29	6,7	4.846.516,68	4,8	2.340.543,61
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>107.407.691,50</b>	<b>100,0</b>	<b>101.734.438,27</b>	<b>100,0</b>	<b>5.673.253,23</b>
Eigenkapital	24.110.423,43	22,4	21.804.086,99	21,4	2.306.336,44
Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00	0,0	461.390,41	0,5	-461.390,41
<b>Fremdkapital</b>					
langfristig (einschl. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen)	79.247.832,05	73,8	74.979.174,99	73,7	4.268.657,06
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen sowie Rechnungsabgrenzungsposten)	4.049.436,02	3,8	4.489.785,88	4,4	-440.349,86
<b>Gesamtkapital</b>	<b>107.407.691,50</b>	<b>100,0</b>	<b>101.734.438,27</b>	<b>100,0</b>	<b>5.673.253,23</b>

Das Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 5,7 Mio EUR erhöht.

Das Eigenkapital ist von rund 21,8 Mio EUR auf rund 24,1 Mio EUR angewachsen. Die Steigerung ist unter anderem auf den erneuten deutlichen Anstieg der Geschäftsguthaben um rund 1,2 Mio EUR zurückzuführen. Viele Mitglieder haben wiederum die Möglichkeit genutzt, freiwillige Anteile bis zur Höchstanlage von 300 Anteilen zu zeichnen. Die Eigenkapitalquote von 21,4 Prozent im Vorjahr hat sich um 1,0 Prozentpunkte auf nun 22,4 Prozent erhöht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden aufgelöst und ergebnisneutral in die Ergebnisrücklagen umgliedert. Neue Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) folgend nicht mehr gebildet.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind um rund 4,1 Mio EUR angewachsen. Die zusätzlichen Kreditmittel sind

insbesondere zur Mitfinanzierung der Neubauvorhaben 2. Bauabschnitt Hasselbrookstraße und Neubau Perthesweg/Quellenweg in Anspruch genommen worden.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die mittelfristige Vorausschau fällt auch vor dem Hintergrund der angespannten weltweiten Finanzlage und der möglichen globalen Auswirkungen der Naturkatastrophe in Japan vorsichtig optimistisch aus. Eine Verschlechterung der genossenschaftlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lässt sich daraus jedoch nicht herleiten.

### Nachtragsbericht

Es liegen keine berichtenswerten Ereignisse vor.

### Prognosebericht

Im laufenden Jahr 2011 steht das Bauvorhaben Casparvoght-Straße/Am Elisabethgehölz/Chapeaourogeweg in Hamm-Nord im Mittelpunkt unserer Bautätigkeit.

Neben der energetischen Vollmodernisierung entstehen hier zusätzlich 18 Wohnungen durch den Ausbau des Dachgeschosses.

Auf einem bereits 2010 von privat gekauften Grundstück in der Fuhlsbüttler Straße in Barmbek sollen 16 Wohnungen und 1 Ladengeschäft entstehen. Der Bauvorbescheid ist beantragt. Wir rechnen mit einer kurzfristigen Genehmigung. Mit dem Bau soll noch im Spätsommer dieses Jahres begonnen werden.

Im kommenden Jahr wollen wir mit dem Bau von bis zu 54 Wohnungen im Berner Heerweg in Farmsen beginnen. Das Grundstück haben wir kürzlich erworben und mit der Planung begonnen.

Die Stadt bietet uns weiterhin ein rund 4.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Straße Im Soll in Bramfeld an. In den vergangenen 2 Jahren hat die Verwaltung die Untergrundverhältnisse des Grundstücks untersucht. Nun steht fest, unter welchen Maßgaben die Bebauung erfolgen kann. Wir beginnen die Vorplanung mit dem Ziel, bis Ende dieses Jahres eine Baugenehmigung zu erwirken.

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

Die Orientierung der Nutzungsgebühren an der ortsüblichen Vergleichsmiete findet wegen der Transparenz und Objektivität breite Akzeptanz im Mitgliederkreis.

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

Die Wirtschafts- und Finanzplanung macht deutlich, dass auch in den Folgejahren ein positives Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft zu erwarten ist und die Zahlung der Dividende auf die Geschäftsguthaben sichergestellt werden kann.

Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sehen wir weiterhin ausgesprochen positiv. Wir erweitern unseren Wohnungsbestand behutsam und werten unsere Bestandswohnungen gleichzeitig auf. Die Leerstände sind weiterhin sehr gering. Das macht das

Wohnen in unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft für jeden Wohnungssuchenden zu einem attraktiven Angebot.

Hamburg, den 29.04.2011

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze



Holger Fehrmann



**Swetlana Fabrizius:**

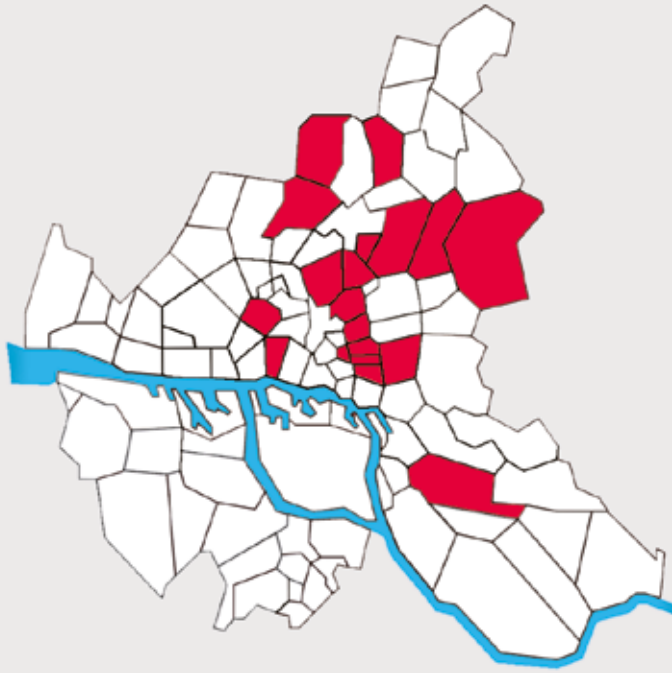
Das Wohnen im Perthesweg hat mir gut gefallen, aber ich hatte gar keine Zeit, mich einzugewöhnen, habe nur 2 Jahre dort gelebt. Dann nahte der Abbruch. Wir sind bis zuletzt geblieben, dann umgezogen in den Neubau am Sievekingdamm.

Hier sind wir zu Hause angekommen. Viele Nachbarn sind mit uns in dieses Haus gezogen. Meine Kinder Kiana und Alexander sind viel auf dem Spielplatz im Innenhof. Dort fährt kein Auto, es ist schön ruhig – ich muss keine Angst um sie haben. Sie können unbeschwert spielen. Das ist wunderschön.

# Aktueller Wohnungsbestand

## Anhang zum Lagebericht

Aktueller  
Wohnungsbestand



VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe
1	Hoherade 4-8 Pinneberger Weg 15-17	71	2
2	Lattenkamp 3-9 Lattenkampstieg 1-3	72	0
3	Horner Weg 249-263 Sievekingsallee 212, 216, 218	87	1
4	Poelsweg 2-6 Sievekingsallee 99-101	72	2
5	Perthesweg 12-16	28	0
6	Perthesweg 18-24	38	0
7	Perthesweg 26-30	42	0
8	Perthesweg 32-34 Quellenweg 28	48	0
9	Bei den Zelten 4-8	34	1
10	Bei den Zelten 10 Sievekingsallee 204-210	45	0
11	Poelsweg 8 a	8	0
12	Poelsweg 8-12 Hanfftsweg 8-10	69	0
13	Perthesweg 40-44, Quellenweg 37 a-c	77	0
15	Caspar-Voght-Straße 8-12	40	0
16	Bürgerweide 79-81 Landwehrplatz 1-5	45	0
17	Landwehrplatz 7-13 Hinrichsenstraße 38-42	56	1
18	Chapeaurougeweg 2-8 Horner Weg 57-59	68	0
19	Chapeaurougeweg 10-14 Am Elisabethgehölz 8-10	75	0
20	Chapeaurougeweg 9-11	27	0
21	Caspar-Voght-Straße 2-6, 6a Horner Weg 51	62	1
22	Chapeaurougeweg 11 a Am Elisabethgehölz 2-6, 6a Caspar-Voght-Straße 14	55	0
23	Horner Weg 53-55 Chapeaurougeweg 1-7	62	0
24	Bürgerweide 72 Elise-Averdieck-Straße 3-11 Bethesdastraße 21	64	0
25	Caspar-Voght-Straße 34-36	19	0
26	Rückertstraße 22 a-c Rückertstraße 26 a-c	64	0

Garagen TG/EG	Gäste-wohnungen	Stellplätze im Freien	VE	Anschrift	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	Garagen TG/EG	Gäste-wohnungen	Stellplätze im Freien
		3	27	Rückertstraße 32 a-c Rückertstraße 36 a-b, 38	72	0			13
			28	Hasselbrookstraße 65 a-d Hasselbrookstraße 67 a-c	77	2			8
	1		29	Hasselbrookstraße 69 a-e, 71	63	0			12
			30	Papenstraße 94, 94 a-b, 96-100	62	0	76: Kfz 3: Mot.		5
			31	Swartenhorst 2-4 Pezolddamm 34-36	24	0	16		2
			32	Rückertstraße 42	11	0	32		
			33	Borchertring 54, 56, 56 a, 58, 58 a, 60	36	0	14	1	15
			34	Telemannstraße 9-11	20	0	10 EG		9
		1	35	Rahlstedter Straße 51 a-b	26	0			25
			36	Rahlstedter Straße 51 c-d	26	0			30
			37	Beim Alten Schützenhof 1-11	56	1			
			38	Antonistraße 1	9	1			
			39	Bruno-Lauenroth-Weg 4-9	48	0		1	28
34: Kfz 5: Mot.	1		40	Hein-Köllisch-Platz 1-2, Silbersacktwiete 11, 13	41	3	21	0	0
		2	41	Grevenau 1, 1 a, 1 b	18	0	6		9
			42	Steilshooper Straße 234-240	35	0	29		
			43	Maienweg 235-247	56	0			45
			44	Alter Zollweg 117-123	24	0			
			45	Alter Zollweg 125-129	24	0	38: Kfz 3: Mot.		
		3	46	Alter Zollweg 131	8	0			
		6	47	Otto-Grot-Straße 58, 60, 64 Konrad-Veix-Stieg 1, 3, 3 a	40	0	32		15
		3	48	Otto-Grot-Straße 62, 66-72	37	0			15
			49	Kühlungsborner Straße 54-58	24	0			22
			50	Kühlungsborner Straße 60-66	32				25
		1	51	Erika-Mann-Bogen 16	14				
			52	Erika-Mann-Bogen 15	14		12		
			53	Paula-Westendorf-Weg 2-38	35				7
		5	54	Sieekingdamm 57	26	3			0
			55	Sieekingdamm 54 Sieekingdamm 51-55 Stoekhardtstraße 36	74	3	58: Kfz 4: Mot.		
			100	Angerstraße 3		1			9
		11							



# Bilanz

	Seite
<b>Bilanz</b>	
Aktivseite	26
Passivseite	27
<b>Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>	
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010	28
<b>Anhang</b>	
des Jahresabschlusses	29

# Bilanz zum 31. Dezember 2010

## Aktivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.972,51		5.306,51	
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.235.276,83		91.503.270,06	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.413.227,98		2.468.752,98	
Bauten auf fremden Grundstücken	111.635,95		118.668,95	
Maschinen	21.237,53		28.525,04	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.878,04		168.614,77	
Anlagen im Bau	0,00		2.537.511,15	
Bauvorbereitungskosten	<u>205.402,37</u>	100.216.658,70	<u>57.272,13</u>	96.882.615,08
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>100.220.631,21</b>		<b>96.887.921,59</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen	3.156.347,64		3.050.454,26	
Andere Vorräte	<u>19.356,89</u>	3.175.704,53	<u>30.154,13</u>	3.080.608,39
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	75.887,51		72.340,52	
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>922.145,93</u>	998.033,44	<u>364.257,66</u>	436.598,18
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.008.323,00		1.325.265,85	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.999,32		4.044,26	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>107.407.691,50</b>		<b>101.734.438,27</b>	

## Passivseite

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.350,00		296.400,00	
der verbleibenden Mitglieder	7.816.200,00		6.649.950,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>61.050,00</u>	8.193.600,00	<u>23.100,00</u>	6.969.450,00
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	4.298.365,08		3.898.365,08	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 EUR			(200.000,00)	
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<u>11.300.682,32</u>	15.599.047,40	<u>10.694.294,18</u>	14.592.659,26
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 14.997,73 EUR			(16.467,83)	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 130.000,00 EUR			(130.000,00)	
davon aus Umgliederung Rückstellungen für Bauinstandhaltung: 461.390,41 EUR			(0,00)	
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	847.776,03		571.977,73	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>530.000,00</u>	317.776,03	<u>330.000,00</u>	241.977,73
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>24.110.423,43</b>		<b>21.804.086,99</b>	
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	702.809,00		545.841,00	
Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		461.390,41	
Sonstige Rückstellungen	<u>162.557,52</u>	865.366,52	<u>158.160,43</u>	1.165.391,84
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.820.251,80		60.424.392,08	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.735.477,92		14.021.311,35	
Erhaltene Anzahlungen	3.264.053,00		3.104.441,82	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.615,34		12.440,83	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.652,43		1.146.062,23	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>56.821,55</u>	82.402.872,04	<u>26.703,28</u>	78.735.351,59
davon aus Steuern: 50.612,46 EUR			(14.074,03)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.282,54 EUR			(1.424,28)	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	29.029,51		29.607,85	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>107.407.691,50</b>		<b>101.734.438,27</b>	

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## zum 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr (in EUR)		Vorjahr (in EUR)	
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.011.141,85		14.076.600,64	
Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen	105.893,38		46.681,02	
Andere aktivierte Eigenleistungen	48.019,88		133.432,57	
Sonstige betriebliche Erträge	324.930,15		343.166,04	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.079.529,31		6.912.058,92	
<b>Rohergebnis</b>	<b>8.410.455,95</b>		<b>7.687.821,35</b>	
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	891.368,49		889.326,84	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>229.638,08</u>	1.121.006,57	<u>227.500,05</u>	1.116.826,89
davon für Altersversorgung: 57.129,10 EUR			(61.777,17)	
<b>Abschreibungen</b>				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.006.855,80		1.779.773,83	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	418.924,78		584.614,60	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.679,53		14.487,41	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.564.785,20		3.274.478,26	
davon Aufwendungen aus der Auf- und Abzinsung: 205.008,39 EUR				
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.322.563,13</b>		<b>946.615,18</b>	
Außerordentliche Aufwendungen	110.912,00			
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>110.912,00</b>			
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-29.062,91		9.048,12	
Sonstige Steuern	392.938,01		365.589,33	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>847.776,03</b>		<b>571.977,73</b>	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	530.000,00		330.000,00	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>317.776,03</b>		<b>241.977,73</b>	

## Anhang des Jahresabschlusses 2010

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblattverordnung) beachtet.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar sind:

- Andere Ergebnismrücklagen
- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Bei Vermögensgegenständen, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2010 erfolgte – von der Bruttomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Bei den Bauvorhaben wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 48.019,88 EUR in die Herstellungskosten des Jahres 2010 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt, für Geschäfts- und andere Bauten 60 Jahre, für Außenanlagen 15 Jahre, für Maschinen 5 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 Jahre. Erbbaurechtsgrundstücke wurden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 410,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Pensionsrückstellungen wurden für alle zugesagten Verpflichtungen aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens erstellt. Als Bewertungsverfahren wurde das modifizierte Teilwertverfahren gewählt. Den Berechnungen wurden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) zugrunde gelegt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 Prozent angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 Prozent zum 01.01.2010 bzw. 5,15 Prozent zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wird direkt in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Anhang des Jahresabschlusses 2010

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2010	Buchwert am 31.12.2010	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres
	alle Angaben in EUR						
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	25.066,31	1.424,43	0,00	0,00	22.518,23	<b>3.972,51</b>	2.758,43
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	119.790.243,25	874.213,72	0,00	6.716.310,60	30.145.490,74	<b>97.235.276,83</b>	1.858.517,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.855.717,90	0,00	0,00	0,00	442.489,92	<b>2.413.227,98</b>	55.525,00
Bauten auf fremden Grund- stücken	179.967,13	0,00	0,00	0,00	68.331,18	<b>111.635,95</b>	7.033,00
Maschinen	84.585,79	2.592,23	1.959,71	0,00	63.980,78	<b>21.237,53</b>	9.879,23
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	449.428,75	146.641,86	86.472,27	0,00	279.720,30	<b>229.878,04</b>	73.142,59
Anlagen im Bau	2.537.511,15	4.178.799,45	0,00	-6.716.310,60	0,00	<b>0,00</b>	0,00
Bauvorberei- tungskosten	57.272,13	148.130,24	0,00	0,00	0,00	<b>205.402,37</b>	0,00
	<b>125.954.726,10</b>	<b>5.350.377,50</b>	<b>88.431,98</b>	<b>0,00</b>	<b>31.000.012,92</b>	<b>100.216.658,70</b>	<b>2.004.097,37</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>125.979.792,41</b>	<b>5.351.801,93</b>	<b>88.431,98</b>	<b>0,00</b>	<b>31.022.531,15</b>	<b>100.220.631,21</b>	<b>2.006.855,80</b>

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 73.080,70 EUR. Hierbei handelt es sich um Forderungen aus zwei rückgedeckten Pensionszusagen.

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von 110.912,00 EUR, den wir zu Lasten des oben angegebenen Aufwandes in einer Summe zugeführt haben.

Die in Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird vollständig in Höhe von 461.390,41 EUR direkt in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten resultiert 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		
		alle Angaben in EUR				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.820.251,80	2.210.052,06	10.012.190,59	51.598.009,15	63.820.251,80	GPR
	60.424.392,08	4.765.930,59	7.916.741,84	47.741.719,65	60.424.392,08	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.735.477,92	342.536,92	1.476.474,75	12.916.466,25	14.537.425,52	GPR
	14.021.311,35	299.385,78	1.286.573,60	12.435.351,97	13.801.664,69	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.264.053,00	3.264.053,00	-	-	-	
	3.104.441,82	3.104.441,82	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.615,34	10.615,34	-	-	-	
	12.440,83	12.440,83	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.652,43	382.484,10	133.168,33	-	-	
	1.146.062,23	1.124.202,23	21.860,00	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.821,55	56.821,55	-	-	-	
	26.703,28	26.703,28	-	-	-	
<b>Gesamt</b>	<b>82.402.872,04</b>	<b>6.266.562,97</b>	<b>11.621.833,67</b>	<b>64.514.475,40</b>	<b>78.357.677,32</b>	<b>GPR</b>
<b>Gesamt Vorjahr</b>	<b>78.735.351,59</b>	<b>9.333.104,53</b>	<b>9.225.175,44</b>	<b>60.177.071,62</b>	<b>74.226.056,77</b>	<b>GPR</b>

2010  2009  GPR = Grundpfandrecht

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

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 170.523,54 EUR aus der Abzinsung von zwei Baukostenzuschüssen für energiesparendes Bauen durch die Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg sowie 34.484,85 EUR, die die Pensionsrückstellungen erhöht haben.

Bei dem Außerordentlichen Ergebnis handelt es sich um oben angegebene Aufwendungen aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beziehen sich nur auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

#### E. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

## Anhang des Jahresabschlusses 2010

- Die Rückstellungen für Pensionen haben sich durch die Neubewertung zum 01.01.2010 um 110.912,00 EUR erhöht.
- Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen wurden zum 01.01.2010 in Höhe von 461.390,41 EUR ergebnisneutral in die anderen Ergebnissrücklagen umgliedert.
- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31.12.2010 7.816.200,00 EUR. Das entspricht einer Vermehrung um 1.166.250,00 EUR.
- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### F. Sonstige Angaben

- Zu den nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist zu bemerken:  
Die finanziellen Verpflichtungen aus Planungs- und Bauleistungen betragen zum Stichtag 31.12.2010 insgesamt rund 381.680,09 EUR. Diese Verpflichtung wird durch Eigen- und Fremdkapital gedeckt.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug gerundet:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6 (6)	2 (2)
Technische Mitarbeiter	2 (2)	1 (1)
Hausverwalter	5 (5)	1 (1)
<b>Insgesamt</b>	<b>13 (13)</b>	<b>4 (4)</b>

(Vorjahreswerte in Klammern)

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	3.009
Zugang	270
Abgang	168
<b>Ende 2010</b>	<b>3.111*</b>

\*einschl. ausgeschiedene Mitglieder in früheren Jahren

### 6. Mitglieder des Vorstandes:

Holger Fehrmann  
Claus-Dietrich Scholze

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Andresen	gewählt bis Juni 2012
Bernd Gooßen	gewählt bis Juni 2013
Birte Gorke	gewählt bis Juni 2013
Karl-Werner Mohr (Vorsitzender)	gewählt bis Juni 2011
Verena Piehler	gewählt bis Juni 2012
Nicolas Rinkel	gewählt bis Juni 2011

Hamburg, den 29.04.2011  
Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Der Vorstand



Claus-Dietrich Scholze                      Holger Fehrmann

# Bericht des Aufsichtsrates

Seite

Der Aufsichtsrat empfiehlt

34



## Bericht des Aufsichtsrates

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 hat der Vorstand uns wieder regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Lage der Genossenschaft sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Wir haben den Vorstand kontinuierlich unterstützt, beratend begleitet und kontrolliert.

Im Geschäftsjahr 2010 haben wir insgesamt 18 Mal getagt. In acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden wir über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft und über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet. In den zehn verbleibenden Sitzungen tagten der Prüfungsausschuss sowie der Bau- und Wohnungsausschuss und der Aufsichtsrat in Klausur.

Unsere großen Neubauten Perthesweg/Quellenweg und Hasselbrookstraße/Papenstraße wurden intensiv begleitet.

Der Prüfungsausschuss beschäftigte sich schwerpunktmäßig mit folgenden Themen:

- Leitlinien für die Bemessung von Mieten
- Auswirkung des Zinsniveaus bei Anschlussfinanzierung auf die Liquidität der Genossenschaft
- Vergleich Vorkalkulation/Nachkalkulation bei Bauvorhaben

Der Bauausschuss beschäftigte sich schwerpunktmäßig mit folgenden Themen:

- Prüfung von Nachträgen bei Bauvorhaben
- Energieausweis für Gebäude
- Begleitung der Submissionen

Die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde auch im Berichtsjahr wieder von einer Abordnung des Aufsichtsrates besucht.

Im Jahr 2010 haben wir insgesamt neun Projektideen des Vorstandes vorgeprüft. So wurde z. B. ein Gemeinschaftsprojekt mit der „Hamburger Blindenstiftung“ und dem „Hamburger Lebenshilfe-Werk“ ins Leben gerufen, das die Integration von behinderten Menschen fördern soll.

Unsere Kontrollpflichten haben wir umfassend wahrgenommen und die in unsere Zuständigkeit fallenden erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen attestiert uns erneut die vollständige Erfüllung unserer Pflichten.



Wir waren in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Der Jahresabschluss 2010 wurde durch uns geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben. Nach unserem eigenen Urteil sind wir mit der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes einverstanden.

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 wurde ausgiebig diskutiert und durch uns gebilligt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2009 wurden gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein in der Zeit vom 02.08. bis 18.08.2010 geprüft. Der hierüber vom Verband erstellte Prüfungsbericht enthält weder Beanstandungen noch Auflagen, über die wegen ihrer Bedeutung besonders zu berichten wäre. Die zusammenfassenden Prüfungsergebnisse der letzten gesetzlichen Prüfung sind im Rahmen des Lageberichtes 2010 wiedergegeben.

Wir empfehlen der Mitgliederversammlung, den Lagebericht des Vorstandes und den Jahresabschluss zum 31.12.2010 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen, dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2010 zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz zum Wohl unserer Genossenschaft.

Hamburg, den 29.04.2011

Der Aufsichtsrat

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





**Wohnungsverein  
Hamburg von 1902 eG**

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen  
Angerstraße 3, 22087 Hamburg  
Telefon 040 - 25 19 27 - 0  
Telefax 040 - 25 19 27 - 21  
info@wv1902.de  
www.wv1902.de

**Miteinander leben und wohnen**



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

# Geschäftsbericht 2010