

# GESCHÄFTSBERICHT 2020

---



### Die wichtigsten Zahlen und Daten

in vollen Euro-Beträgen und in Anzahl

	2020	2019	2018
Bilanzsumme	300.624.100	289.936.200	279.141.800
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.619.700	34.644.900	33.511.200
Bauleistungen (aktivierte Kosten)			
Neubau	10.333.800	11.344.400	19.452.800
Modernisierung (vor Investitionszuschüssen)	2.622.900	3.745.100	4.667.800
Aufwand für Instandhaltung einschließlich Modernisierung (vor Investitionszuschüssen)	7.884.000	7.169.100	6.019.100
Bilanzgewinn	786.200	755.200	722.800
Fertiggestellte Wohnungen			
Neubau	31	73	84
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.658	4.627	4.555
Zahl der Mitglieder	7.529	7.470	7.357
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	15.678.500	15.381.700	14.762.600
Ergebnis			
Rücklagen	77.761.000	73.597.000	69.751.000
davon Bauerneuerung	33.250.000	31.400.000	29.700.000
Rückstellungen	4.503.100	3.909.800	3.646.800

### Verwaltungsorgane

Stand: 06.04.2021

#### Vertreterversammlung

67 von den Mitgliedern gewählte Vertreter*innen ab 30.06.2020	Amtszeit 2020 bis 2025
---	---------------------------

#### Aufsichtsrat

Dr. Julia Trede	Vorsitzende
Frank Meyer	stellv. Vorsitzender
Birte Braun	
Monika Gräpel	
Martina Kahl	
Petra Reinhardt	

#### Vorstand

Jörg Tondt	Vorsitzender
Joachim Braun	

#### Handlungsbevollmächtigter nach § 54 HGB

Felix Buth
------------

### Inhalt

- 2 AUF EINEN BLICK
- 3 VORWORT
- 4 LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2020
- 10 BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2020
- 12 JAHRESABSCHLUSS 2020
- 19 VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Jahr war für uns alle mit großen Veränderungen und Einschränkungen verbunden. Noch immer prägt die Coronapandemie unseren Alltag – und hat uns gelehrt, ein gutes Zuhause, gute Nachbarschaften und ein gutes Wohnumfeld zu schätzen.

Shutdown, Ausgangsbeschränkungen und nicht zuletzt Homeoffice bedeuten allerdings eine längere Verweildauer in der eigenen Wohnung, sie stellen eine psychische Belastung dar und senken vielfach die Toleranzschwelle gegenüber Störungen aus der Nachbarschaft. Wir nehmen das an einer deutlichen Zunahme von Beschwerdeschreibern wahr. Wie können wir zur inneren Ausgeglichenheit unserer Mitglieder beitragen, wie für verträgliche Nachbarschaften sorgen und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung unserer Außenanlagen ermöglichen?

Zum einen können wir an den genossenschaftlichen Gemeinschaftsgedanken appellieren und Sie alle um Rücksicht und Toleranz bitten. Zum anderen haben wir etwas ganz Praktisches erdacht: Wir haben in mehreren Wohnanlagen angeboten, Patenschaften für die Bepflanzung von Hochbeeten zu übernehmen, und waren überwältigt von dem Interesse unserer Mitglieder, als Einzelperson, Familie oder nachbarschaftliche Gruppe Gemüse und Kräuter anzubauen oder Blumen zu pflanzen.

Wir möchten die Aufenthaltsqualität unserer Außenanlagen zudem durch das Anlegen von Bienenweiden und Wildblumenwiesen verbessern und damit nicht nur für mehr Farbe auf den Rasenflächen sorgen, sondern zugleich einen vielfältigeren Lebensraum für andere Erdenbewohner schaffen. Generell wollen wir unsere Nachhaltigkeitsbemühungen weiter fassen und nicht nur auf das energie-sparende Bauen und Modernisieren begrenzen. So sind auch die Einsparung von Papier, Müllvermeidung und -trennung sowie E-Mobilität Aspekte, die wir zukünftig noch stärker in unseren Fokus nehmen wollen.

Trotz aller widrigen Umstände hat unsere Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr 2020 wieder gute Ergebnisse erzielt.

Mit dem Jahresbericht und dem Geschäftsbericht können Sie sich über die weiteren Ereignisse bei der *fluwog* im Jahr 2020 informieren und erhalten einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2021. Sie finden beide Berichte unter [www.fluwog.de](http://www.fluwog.de) und können sie auch in gedruckter Form bei uns anfordern.

Der Vorstand



Jörg Tondt



Joachim Braun



Joachim Braun (links)  
und Jörg Tondt

## 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG mit Sitz in Hamburg verfügte am 31. Dezember 2020 über

- 4.658 Wohnungen mit 298.982 m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliche Größe: 64,19 m<sup>2</sup>),
- 25 gewerbliche Objekte mit insgesamt 5.738 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- 1.514 Garagen-, Carport- und Tiefgaragenstellplätze,
- 763 Pkw-Stellplätze im Freien sowie
- 6 Gästewohnungen.

Im Jahr 2020 wurden 31 Wohnungen fertiggestellt und bezogen, sodass sich die Gesamtzahl der Wohnungen um 31 Einheiten gegenüber dem Vorjahr erhöhte.

Die Zahl der Garagenstellplätze hat sich im Wesentlichen durch Neubauten um 38 Stellplätze erhöht. Die Zahl der Pkw-Stellplätze hat sich ebenfalls durch Neubau um 10 Stellplätze erhöht.

Alle Immobilien der Genossenschaft befinden sich in der Freien und Hansestadt Hamburg. Unsere Genossenschaftswohnungen sind fast ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg auch während der Coronapandemie hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen. •

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

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

Als Schutzmaßnahmen veranlasste die *fluwog* die zeitweilige Schließung der Geschäftsstelle für den Kundenverkehr und appellierte an die Mitarbeiter\*innen, wo es möglich ist, die neu geschaffenen Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten zu nutzen. Des Weiteren kam es infolge der Coronapandemie zu teilweisen Verschiebungen geplanter Ausstattungsverbesserungen innerhalb einiger Wohnungen.

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche

Wohnfläche betrug 76,2 m<sup>2</sup>. Die je Einwohner\*in in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche beträgt durchschnittlich 38,8 m<sup>2</sup>. In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, während gleichzeitig mehr Menschen in die Stadt zogen. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Singlehaushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Die Zahl der Einwohner\*innen Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Eine Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Millionen Ende 2017 auf 1,949 Millionen im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Millionen und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Millionen Menschen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch in den kommenden Jahren unverändert hoch bleiben wird.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Die folgende Tabelle fasst die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, zusammen.

#### Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung

in T€

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen	26.000	28.137	27.468
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	6.500	7.884	7.169
Zinsaufwendungen	4.200	4.143	4.465
Jahresüberschuss	3.000	4.637	4.451

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen und unter dem Eindruck der sich ausbreitenden Coronapandemie hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr sehr vorsichtig geplant. Erwartete Erlösschmälerungen durch nicht gezahlte Nutzungsgebühren und Mieten sind nicht in signifikanter Höhe eingetreten, sodass die Umsatz-

erlöse deutlich höher sind als erwartet. Trotz der Pandemie konnten wir Ausstattungsverbesserungen innerhalb der Wohnungen vornehmen. Dies führte zu höheren Instandhaltungsaufwendungen als geplant. Die höheren Instandhaltungsaufwendungen einerseits und deutlich höhere Umsatzerlöse andererseits führten zu dem gegenüber der Planung höheren Jahresüberschuss.

Die Umsatzerlöse haben sich u.a. durch die bezogenen Neubauten sowie die Vollauswirkungen der Sollmietenveränderungen aus dem Vorjahr erhöht. Teilweise bereits ausgesprochene und im weiteren Jahresverlauf geplante Anpassungen der Nutzungsgebühren nach den Vorschriften des BGB haben wir aufgrund der Coronapandemie und der in diesem Zusammenhang noch nicht absehbaren finanziellen Belastungen unserer Mitglieder bis Ende 2020 zurückgestellt. Die Nutzungsgebühren der Wohnungen betragen am 31. Dezember 2020 durchschnittlich 6,82 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 6,70 €). Die gesetzlich zugelassenen Erhöhungsmöglichkeiten wurden nicht ausgeschöpft. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Die Zahl der Wohnungskündigungen betrug im Berichtsjahr 282 (Vorjahr: 291). Die Kündigungsrate ist damit leicht auf 6,1 % (Vorjahr: 6,3 %) gesunken. Diese Rate ist für Hamburg als niedrig zu bezeichnen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) betragen rd. 7,884 Mio. € (Vorjahr: 7,169 Mio. €). Der Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr u.a. durch Ausstattungsverbesserungen in mehreren Wohnanlagen gestiegen. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 25,87 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 23,69 €/m<sup>2</sup>).

Für aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden zusätzlich 2,623 Mio. € (Vorjahr: 3,745 Mio. €) aufgewendet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um energetische Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub> und Heizkosten.

Die Zinsaufwendungen haben sich trotz der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit um 322 T€ reduziert (-7,2%). Die Ursachen hierfür waren die Zinsdegression im Bestand sowie das sehr niedrige Zinsniveau bei der Neuaufnahme von Darlehen und bei Prolongationen.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Die umfassende Modernisierung von 47 Wohnungen unserer Wohnanlage Walter-Schmedemann-Straße 10–20 in Langenhorn wurde Anfang 2020 begonnen und zum Ende des Jahres überwiegend abgeschlossen. Zu den Maßnahmen zählten insbesondere die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Einbau neuer Bäder oder Küchen.

Die vollständige Dämmung der Gebäudehülle wurde bei 63 Wohnungen (Vorjahr: 78) in Langenhorn und Alsterdorf begonnen und bis auf Restarbeiten fertiggestellt.

Im März 2020 wurden 4 fertiggestellte und frei finanzierte Reihenhäuser im Ring 6a–d von ihren neuen Bewohner\*innen bezogen und 4 dazugehörige Stellplätze übergeben.

Zum 1. Juni 2020 wurden im Vielohweg 27 Seniorenwohnungen und 42 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt, für 11 der Wohnungen wurden Mittel aus dem 1. Förderweg in Anspruch genommen.

In der Bilser Straße in Alsterdorf und der Schürbeker Straße auf der Uhlenhorst wurde die Heizungstechnik zur nachhaltigen Einsparung von fossilen Brennstoffen um jeweils eine solarthermische Anlage ergänzt.

In der Baakenallee (HafenCity) hat die *fluwog* im März 2019 nach mehrjähriger Planung ein Grundstück erworben. 2020 befand sich das Objekt mit 12 geförderten barrierefreien Baugemeinschaftswohnungen in genossenschaftlichem Eigentum, einem Gemeinschaftsraum sowie 15 barrierearmen frei finanzierten Wohnungen und 24 Tiefgaragenstellplätzen im Bau. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2021 vorgesehen.

In Barmbek-Nord werden auf einem eigenen Grundstück 63 neue Wohnungen errichtet. Die 36 geförderten Wohnungen sind im Wesentlichen für die Generation 60 plus bestimmt. Des Weiteren werden eine Tiefgarage und ein Gemeinschaftsraum gebaut. Die Fertigstellung erfolgt im Sommer 2021.

In Barmbek-Nord ist mit der Bebauung einer Baulücke mit 15 frei finanzierten Wohnungen begonnen worden. Durch die Baulückenschließung wird der Innenhof mehrerer Wohnanlagen vom Straßenlärm abgeschirmt. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2021.

Gemeinsam mit zwei Baugemeinschaften wurden uns von der Freien und Hansestadt Hamburg zwei Grundstücke im Pergolenviertel (Winterhude) anhand gegeben. Dort können voraussichtlich 69 Wohnungen und eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden. Der Erwerb der Grundstücksflächen wurde 2020 vorbereitet und ist im März 2021 erfolgt. Es ist vorgesehen, mit der Errichtung des Objekts noch im ersten Halbjahr 2021 zu beginnen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Baugenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand mit attraktiven Neubauten erweitert sowie die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist

im Berichtsjahr bei gestiegenen Mieterträgen, gesunkenen Zinsaufwendungen sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen und höheren Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Vorgesehene Ausstattungsverbesserungen im Rahmen der Instandhaltung wurden wegen der Coronapandemie zurückgestellt. Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 427 T€ für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten wurden direkt von den zu aktivierenden Baukosten abgesetzt.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: Das Anlagevermögen beträgt 95,8% der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 4,501 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 3,7% gestiegenen Bilanzsumme 31,5% (Vorjahr: 31,1%). Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

### Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch

die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich bis auf eine Bauzwischenfinanzierung über 4 Mio. € per 31. Dezember 2020 ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 25 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,19% nach 2,43% im Vorjahr.

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt in Anlehnung an DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr. Die *fluwog* hat mit einem Jahresüberschuss von 4,637 Mio. € (Vorjahr: 4,451 Mio. €) abgeschlossen. Aufsichtsrat und Vorstand schlugen der Vertreterversammlung vor, vom Jahresüberschuss den Ergebnisrücklagen 4.164 T€ zuzuweisen (davon der gesetzlichen Rücklage 464 T€, der Bauerneuerungsrücklage 1.850 T€ und den anderen Ergebnisrücklagen ebenfalls 1.850 T€) und eine Dividende von 3% auszuschütten. Die liquiden Mittel nahmen stichtagsbedingt um 2.360 T€ zu.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten und der Modernisierungen ist keine Darlehensaufnahme vorgesehen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsleistungen die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## Vermögenslage

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (ohne kurzfristige Finanzanlagen)	288.059,5	95,8	279.129,8	96,3	+8.929,7
Kurz- und mittelfristige Posten	12.564,6	4,2	10.806,4	3,7	+1.758,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>300.624,1</b>	<b>100,0</b>	<b>289.936,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+10.687,9</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	94.616,4	31,5	90.115,5	31,1	+4.500,9
Langfristige Mittel					
Fremdmittel	188.481,8	62,7	182.983,2	63,1	+5.498,6
Rückstellungen	3.124,2	1,0	3.079,9	1,1	+44,3
Kurzfristige Mittel					
Fremdmittel	13.022,8	4,3	12.927,6	4,4	+95,2
Rückstellungen	1.378,9	0,5	830,0	0,3	+548,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>300.624,1</b>	<b>100,0</b>	<b>289.936,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+10.687,9</b>

## Kapitalflussrechnung

in T€

	2020	2019
Jahresüberschuss	4.637,1	4.450,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.414,8	7.130,7
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	44,2	243,1
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-57,3	-37,1
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	1,6
Erträge aus Tilgungszuschüssen	0,0	-51,9
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.038,8</b>	<b>11.737,0</b>
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-560,1	-2.054,1
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	148,7	1.116,3
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	531,3	169,9
Zinsaufwendungen	4.059,9	4.376,0
Zinserträge	-0,2	-0,5
Erträge aus Investitionszuschüssen	-6,5	-39,4
Ertragsteueraufwand/-ertrag	52,3	29,4
Ertragsteuerzahlungen	-27,0	-27,1
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.237,2</b>	<b>15.307,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	41,8	57,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.280,9	-20.578,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-661,0	0,0
Erhaltene Zinsen	0,2	0,5
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-16.899,9</b>	<b>-20.520,1</b>
Veränderungen Geschäftsguthaben	296,8	317,4
Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage usw.)	9,2	10,9
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	16.676,6	18.541,9
Planmäßige Tilgungen	-9.972,1	-9.166,3
Außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	-496,0	-1.848,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.000,2	1.376,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	6,5	39,4
Gezahlte Zinsen	-4.056,1	-4.363,2
Auszahlungen für Dividenden	-442,0	-572,2
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.023,1</b>	<b>4.336,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.360,4</b>	<b>-876,0</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	893,6	1.769,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>3.254,0</b>	<b>893,6</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	893,6	1.769,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.237,2	15.307,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.899,9	-20.520,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.023,1	4.336,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>3.254,0</b>	<b>893,6</b>
Cashflow nach DVFA/SG	12.038,8	11.737,0
Planmäßige Tilgungen	-9.972,1	-9.166,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>2.066,7</b>	<b>2.570,7</b>

Unsere Baugenossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2020 über eine freie Kreditlinie in Höhe von 5,5 Mio. €. Diese Kreditlinie wird zur unterjährigen Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen genutzt.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich mit dem Vorjahr wie folgt dar:

### Leistungsindikatoren

	2020	2019
Eigenkapitalquote	31,5%	31,1%
Eigenkapitalrentabilität	5,0%	5,0%
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,82 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>
Kündigungsrate	6,1%	6,3%
Leerstandsquote zum 31.12.	0,7%	0,5%
Durchschnittliche jährliche Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	25,87 €/m <sup>2</sup>	23,69 €/m <sup>2</sup>

## 3 Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange ausgerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen.

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

Die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands hat weiterhin eine hohe Priorität. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf energetische Maßnahmen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowie die Heizkosten unserer Mitglieder zu reduzieren. Für das Jahr 2021 ist eine umfassende energetische Sanierung von 44 Wohnungen in Langenhorn und Niendorf geplant. Für die energetischen Modernisierungen ist die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen und von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förder-

bank (IFB Hamburg) vorgesehen. Die aktuellen Zinskonditionen liegen anhaltend auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere durch vorzeitige Zinsprolongationen und die Inanspruchnahme von Förderdarlehen wird sich die Ertragslage auch weiterhin mittelfristig günstig entwickeln. Wegen der planmäßigen Tilgung der Darlehen und der relativ gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die *fluwog* in einem überschaubaren Rahmen. Zur Sicherung guter Konditionen wurden bereits für alle größeren Darlehen, deren Zinsfestschreibungen bis Ende 2022 auslaufen, im Voraus günstigere Zinskonditionen vereinbart.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir trotz des kurzfristigen Wirtschaftsabschwungs infolge der Coronapandemie für unseren Wohnungsbestand aufgrund der derzeitigen Marktlage eine weiterhin günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren.

Die Anzahl der Wohnungen und die Erlöse werden sich durch im Bau befindliche und geplante Neubauvorhaben erhöhen. So werden im Jahr 2021 voraussichtlich 105 Wohnungen bezugsfertig. Mit dem Bau von 72 Wohnungen wird 2021 begonnen, ihre Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Ende 2022. Der Bau von öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen, teilweise mit angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsservice und Gemeinschaftsräumen, wird auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität erhöhen und die Bildung ausgewogener Nachbarschaften unterstützen. Darüber hinaus plant die Genossenschaft, auch für Familien an geeigneten Stellen große Wohnungen sowie Reihenhäuser zu errichten.

Wir werden auch zukünftig Möglichkeiten zu vorzeitigen neuen Zinsvereinbarungen oder Umfinanzierungen nutzen. Die Angebote von Förderinstituten, die zinsgünstige Darlehen, Baukostenzuschüsse und laufende Zuschüsse beinhalten, werden beim Wohnungsneubau und bei der Modernisierung in Anspruch genommen, soweit die damit verbundenen Auflagen und Belegungsbindungen in einem angemessenen Verhältnis zur Förderung stehen.

Zusammenfassend sind trotz der Pandemie zurzeit keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen. Die Genossenschaft verfügt über nur wenige Laden- und Büroflächen, bei denen möglicherweise ein größerer Mietausfall eintreten kann. •

## 4 Prognosebericht

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten des Mietenspiegels 2019. Aufgrund



des insgesamt guten Standards und der Lage unserer Wohnungen in Hamburg, günstiger Nutzungsgebühren und einer unverändert hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt sein werden. Infolge der Pandemie besteht ein potenzielles Risiko von Zahlungsausfällen in Bezug auf die Nutzungsgebühr.

Für das Jahr 2021 sind derzeit Instandhaltungsaufwendungen von ca. 9 Mio. € geplant. Der Zinsaufwand wird voraussichtlich rd. 4 Mio. € betragen. Bei den Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen erwarten wir Erträge von ca. 29 Mio. €. Beim Jahresüberschuss erwarten wir einen Rückgang auf rd. 3 Mio. €.

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

Hamburg, 6. Mai 2021

Baugenossenschaft  
FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Jörg Tondt



Joachim Braun

Das Geschäftsjahr 2020 war trotz seiner Besonderheiten in wirtschaftlicher Hinsicht ein normales Jahr für unsere Genossenschaft. Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG ist ein verlässlicher Partner in der Hamburger Wohnungswirtschaft. Über Generationen steht die *fluwog* für solides Wirtschaften und modernen Wohnungsbau im Sinne ihrer Mitglieder.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betragen im Jahr 2020 10,5 Mio. €, in Neubauten wurden 10,3 Mio. € investiert, die Bilanzsumme konnte auf 300,6 Mio. € (2019: 289,9 Mio. €) und die Eigenkapitalquote der Genossenschaft auf 31,5% (2019: 31,1%) gesteigert werden. Es wurden 31 Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen.

Der Vorstand der Genossenschaft, Joachim Braun und Jörg Tondt, hat die Geschäfte des Unternehmens gewissenhaft und ordnungsgemäß geführt. Der Zweck der Genossenschaft – Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – wird durch den Vorstand und sein Team engagiert gelebt.

## Arbeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Satzung gewissenhaft wahrgenommen. Der Vorstand wurde bei seiner Geschäftsführung gefördert, kontrolliert und beraten.

Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen schriftlich und mündlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Geschäfte und Vorlagen, die der Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß §28 der Satzung bedürfen, wurden vor Beschlussfassung geprüft und mit dem Vorstand ausführlich beraten.

Der Aufsichtsrat kam in regelmäßigen Sitzungen sowie in Arbeitstreffen zusammen. Dies ermöglichte einen konstanten Austausch und gab Raum für Diskurs. Im vergangenen Jahr fanden die Zusammenkünfte der Gremien zumeist in digitaler Form als Videokonferenzen statt.

## Auswirkungen der Coronapandemie

Die Besonderheit des Jahres 2020 lag in den Herausforderungen durch die Coronapandemie. Der Aufsichtsrat stand in dieser Zeit als Ansprechpartner und Impulsgeber mit dem Vorstand in engem Austausch. Gemeinsam wurden Sachlagen, Strategien und Maßnahmen beraten.

## Nachfolgesuche für das Vorstandsmitglied Joachim Braun

Im Geschäftsjahr 2020 führten Joachim Braun und Jörg Tondt als Vorstand mit verlässlicher und engagierter Arbeit unsere Genossenschaft. Der von Joachim Braun angestrebte Renteneintritt ist in mehreren Schritten für Frühjahr/Sommer 2021 geplant. Es war die Aufgabe des Aufsichtsrats, einen qualifizierten und zur Genossenschaft passenden Vorstand zu finden und zu verpflichten.

Mit Blick auf die Nachfolgesuche fand bereits im November 2019 ein zweitägiger Workshop mit dem Aufsichtsrat,

dem Vorstand und Vertretern der Mitarbeitenden statt. Ziel war, ein gemeinsames Verständnis über die Grundausrichtung der Genossenschaft und die Anforderungen an ein neues Vorstandsmitglied in fachlicher, menschlicher und führungsbezogener Hinsicht zu schärfen. Mit Jahresbeginn 2020 begann der Recruitingprozess für die Vorstandsposition. Ein wesentliches Augenmerk bei der Suche und Auswahl lag auf der fachlichen, kulturellen und persönlichen Eignung der Nachfolgerin/des Nachfolgers. Der Vorstand, insbesondere Jörg Tondt, war in diesen Prozess miteinbezogen, und über das gesamte Verfahren fand ein enger Austausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt. Auf die Ausschreibung gingen 86 Bewerbungen ein. Nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren kam der Aufsichtsrat zu der einstimmigen Entscheidung, den Bewerber Benjamin Schatte zum 1. Juli 2021 als Vorstand zu bestellen.

Mit Jahresbeginn 2021 hat Benjamin Schatte die Tätigkeit in der *fluwog* aufgenommen, um als Vorstandsassistent das Unternehmen und die Aufgaben kennenzulernen. Seine Bereitschaft, schrittweise in die Genossenschaft hineinzuwachsen, ermöglicht ebenso wie die Bereitschaft Joachim Brauns, schrittweise aus der Verantwortung zu gehen, eine kontinuierliche Übergabe und einen reibungslosen Übergang.

Der Aufsichtsrat dankt Joachim Braun, der 2020 sein 40-jähriges Betriebsjubiläum feierte, für sein Engagement, für seine Leidenschaft, sich mit Kopf und Herz für die Genossenschaft zu engagieren, und für seine Unterstützung in der Übergangsphase.

## Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Aufsichtsrat

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss 2020 geprüft. Er hat während der gesetzlichen Prüfung Kontakt zu den Verbandsprüfern gehalten und sich über den Fortgang der Prüfung informiert sowie über Zwischenergebnisse berichten lassen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 27. Mai 2021 den Jahresabschluss abschließend beraten und beschlossen.



Frank Meyer, Martina Kahl, Monika Gräpel, Dr. Julia Trede, Petra Reinhardt, Birte Braun (von links)

## Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung nach eingehender Prüfung,

- den Jahresabschluss 2020 in der vorliegenden Form festzustellen (Jahresüberschuss: 4.637.054,12 €, Bilanzsumme: 300.624,1 T€),
- den Bericht über das Geschäftsjahr 2020, den Lagebericht des Vorstands sowie den Bericht des Aufsichtsrats anzunehmen,
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einstellung in die Rücklagen und zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 786.208,03 € zuzustimmen und
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Zahlung einer Bruttodividende von 3% sowie einer Verstärkung der Rücklagen um 4,16 Mio. € zuzustimmen.

Ferner werden die Vertreter\*innen gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

## Vertreterversammlungen 2020 und 2021

Wegen der Coronapandemie und der damit verbundenen Schutzmaßnahmen war die Durchführung der für den 4. Juni 2020 geplanten Vertreterversammlung nicht möglich. Die Vertreterversammlung fand für die unbedingt notwendigen Beschlüsse in schriftlicher Form statt, sodass auch die Dividende zeitgerecht ausgezahlt werden konnte. Wir bedanken uns bei den Vertreter\*innen, die in großer Zahl an der schriftlichen Abstimmung teilgenommen haben.

Im Vorfeld der Vertreterversammlung 2021 wurde eine Präferenzabfrage unter den Vertreter\*innen durchgeführt. Eine deutliche Mehrheit der Vertreter\*innen sprach sich darin für die Durchführung in zwei Veranstaltungen aus. Deswegen ist für die unbedingt notwendigen Beschlüsse auch in diesem Jahr für Juni eine Versammlung in schriftlicher Form geplant. Im Oktober ist die Durchführung einer außerordentlichen Vertreterversammlung in Präsenz vorgesehen. Die aus dem Vorjahr sowie für 2021 wegen der

schriftlichen Form noch ausstehenden Tagesordnungspunkte sollen dort behandelt werden. Zum Zeitpunkt der Drucklegung befanden sich die Versammlungen in der Vorbereitung.

## Wahlen zum Aufsichtsrat

Mit der Vertreterversammlung 2020 hätten die Sitze im Aufsichtsrat, die durch Monika Gräpel und Petra Reinhardt bekleidet werden, zur Wahl gestanden. Aufgrund der Pandemie war eine reguläre Sitzung jedoch nicht möglich. Die Wahl wurde verschoben und soll auf der Vertreterversammlung 2021 nachgeholt werden. Der Aufsichtsrat empfiehlt für diese beiden Sitze eine zweijährige Amtszeit, um den turnusmäßigen Wechsel im Aufsichtsrat von jährlich zwei zu wählenden Aufsichtsratsmitgliedern beizubehalten.

Mit der Vertreterversammlung 2021 enden die Amtszeiten für die Sitze im Aufsichtsrat, die durch Frank Meyer und Dr. Julia Trede bekleidet werden. Die Wahl dieser Sitze erfolgt für satzungsgemäße drei Jahre.

Somit steht zur Versammlung 2021 die Wahl von vier Aufsichtsratsmitgliedern an.

## Dank für die Zusammenarbeit

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihren engagierten Einsatz im Sinne der Genossenschaft sowie dem Vorstand, der Belegschaft in der Geschäftsstelle und den Hauswarten vor Ort für die engagierte Arbeit zum Wohl unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020.

Hamburg, 27. Mai 2021

Dr. Julia Trede  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Aktivseite

in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	55.045,18	49.978,75
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.555.764,44	259.272.551,81
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.014.928,91	5.145.938,58
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00	13.646,89
4.	Technische Anlagen und Maschinen	457.969,26	317.543,11
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	313.243,58	312.447,45
6.	Anlagen im Bau	17.334.195,96	13.208.373,75
7.	Bauvorbereitungskosten	267.465,13	728.630,14
8.	Geleistete Anzahlungen	14.058,00	14.058,00
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	51.129,19
2.	Beteiligungen	980.246,45	0,00
3.	Andere Finanzanlagen	15.452,00	15.452,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>288.059.498,10</b>	<b>279.129.749,67</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	7.477.270,74	7.467.241,41
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	81.385,01	64.762,63
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.919,06	14.314,01
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.581,92	3.122,63
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.727.256,36	2.363.409,45
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.253.950,62	893.556,50
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.260,65	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>300.624.122,46</b>	<b>289.936.156,30</b>

## Passivseite

in €

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	190.185,00		202.740,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	15.427.385,00		15.150.781,34
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	60.915,00		28.210,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	30.740,00	15.678.485,00	(8.318,00)
II. Kapitalrücklage			390.764,67	381.614,67
III. Ergebnizrücklagen				
1.	Gesetzliche Rücklage	8.661.000,00		8.197.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	464.000,00		(446.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	33.250.000,00		31.400.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.850.000,00		(1.700.000,00)
3.	Andere Ergebnizrücklagen	35.850.000,00		34.000.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.850.000,00	77.761.000,00	(1.700.000,00)
IV. Bilanzgewinn				
1.	Gewinnvortrag	313.153,91		150.593,31
2.	Jahresüberschuss	4.637.054,12		4.450.588,85
3.	Einstellungen in Ergebnizrücklagen	4.164.000,00	786.208,03	3.846.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>94.616.457,70</b>	<b>90.115.528,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.076.859,00		3.030.753,00
2.	Steuerrückstellungen	27.820,00		2.540,00
3.	Sonstige Rückstellungen	1.398.400,00	4.503.079,00	876.548,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.409.124,59		148.624.718,73
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.122.796,77		34.404.875,35
3.	Erhaltene Anzahlungen	8.635.645,74		8.454.970,25
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.164,76		71.070,87
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.111.360,73		4.162.621,71
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	58.823,85		86.856,19
	davon aus Steuern	26.972,94	201.400.916,44	(50.013,07)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>103.669,32</b>	<b>105.674,03</b>
<b>Bilanzsumme</b>			<b>300.624.122,46</b>	<b>289.936.156,30</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.619.701,80		34.644.921,86
b) aus Betreuungstätigkeit	9.040,74		8.834,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.889,63	35.656.632,17	65.063,49
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.029,33	360.932,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		63.900,00	93.900,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		410.978,16	548.160,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.510.126,44		13.822.738,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.782,78	14.514.909,22	4.539,70
<b>Rohergebnis</b>		<b>21.626.630,44</b>	<b>21.894.533,93</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.422.300,85		2.377.542,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 208.056,41 € (Vorjahr: 410.645,71 €)	682.699,54	3.105.000,39	848.768,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.414.831,82	7.130.727,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.131.167,71	1.511.182,10
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	150,39		460,35
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31.401,85	31.552,24	38.935,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 81.981,00 € (Vorjahr: 88.749,00 €)		4.143.153,51	4.464.688,50
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		52.277,63	29.433,57
13. Ergebnis nach Steuern		5.811.751,62	5.571.588,40
14. Sonstige Steuern		1.174.697,50	1.120.999,55
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.637.054,12</b>	<b>4.450.588,85</b>
16. Gewinnvortrag		313.153,91	150.593,31
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.164.000,00	3.846.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>786.208,03</b>	<b>755.182,16</b>

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 789).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen

Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

Bei abgezinsten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht. •

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE** wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 1,5 bis 5 Jahren zugrunde.

Die Gegenstände des **SACHANLAGEVERMÖGENS** sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen und erhaltene Zuschüsse, bewertet. Von den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind gewährte Baukostenzuschüsse und Teilschulderlasse abgesetzt.

Eigene Ingenieurleistungen, die fertigungsbezogene Gemeinkosten des Geschäftsjahres 2020 betreffen, wurden in Höhe von 63,9 T€ aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2020 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei **GEBÄUDEN** wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

- Mietwohnungen: 70 Jahre
- übrige Gebäude: 50 Jahre
- Außenanlagen, sonstige Anlagen: 10–15 Jahre

Von Dritten erworbene Gebrauchtimmobilien werden über einen Zeitraum von 40 Jahren abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre festgelegt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren nicht überschritten wird. Für Wohngebäude, bei denen im Zuge der Modernisierung Dachgeschosse ausgebaut und Außenwände wärmedämmend wurden, wird ab dem Geschäftsjahr 2014 eine modifizierte Restnutzungsdauer festgesetzt.

**TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN** werden über einen Zeitraum von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben. Dabei werden Solaranlagen über 20 Jahre abgeschrieben und für ein Blockheizkraftwerk wurde eine Nutzungsdauer von 10 Jahren festgelegt.

Für Gegenstände der **BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG** wird eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren zugrunde gelegt. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € netto, aber maximal 1.000,00 € netto betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und

einheitlich ab dem Zugangsjahr mit 20 % abgeschrieben.

Die **FINANZANLAGEN** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim **UMLAUFVERMÖGEN** werden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

**FORDERUNGEN** und **SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE** werden, sofern sie nicht abzuzinsen sind, mit dem Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Die **SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE** enthalten insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit bis zu 10 Jahren, die mit dem Barwert unter Beachtung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB angesetzt sind.

Die **FLÜSSIGEN MITTEL** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert.

**AKTIVE LATENTE STEUERN** ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz bei den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ und „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“. Sich daraus ergebende aktive latente Steuern wurden nach Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Die Höhe der **RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN** wurde auf der Grundlage der Heubeck-Richttafeln 2018 G berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden die Barwerte ermittelt. Rückstellungen für Pensionsanwartschaften aktiver Mitarbeiter\*innen werden mit dem Barwert nach der Projected Unit Credit Method angesetzt. Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 1,5 % p.a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %) zugrunde gelegt.

Die **SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. •

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem unten stehenden Anlagengitter.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN veränderte sich insbesondere durch den Umbuchungszugang bei Inbetriebnahme von 2 Neubauanlagen und durch die energetische Sanierung einer Wohnanlage. Die Zugänge betreffen vor allem nachträgliche Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen Tilgungszuschüsse. Bei den Abschreibungen des Geschäftsjahres handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN veränderte sich durch planmäßige Abschreibungen.

Der Posten ANLAGEN IM BAU betrifft im Wesentlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten für 3 Neubauvorhaben.

Die BAUVORBEREITUNGSKOSTEN betreffen 3 weitere Neubauvorhaben.

Der Posten GELEISTETE ANZAHLUNGEN betrifft ein Anhandgabeentgelt für ein Neubauprojekt.

Der Posten BETEILIGUNGEN betrifft die BGB-Gesellschaft „Bauherrengemeinschaft Pergolenviertel Baufeld 10“, die durch ein gemeinsames Bauvorhaben mit anderen Bau-trägern entstanden ist. Die Beteiligung wird zum Stichtag mit 980.246,45 € ausgewiesen.

Die unter dem UMLAUFVERMÖGEN ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Der Posten SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE betrifft Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 634,0 T€..

Die GESCHÄFTSGUTHABEN verbleibender Mitglieder stiegen um 276,6 T€ auf 15.427.385,00 €.

Aus der Abzinsung der PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN zum 31. Dezember 2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag von 224,8 T€.

Die ausgewiesenen STEUERRÜCKSTELLUNGEN betreffen Ertragsteuern.

Der Posten SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN betrifft mit

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2020

	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten	
				Umbuchungen	31.12.2020
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>394.372,72</b>	<b>35.433,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>429.806,08</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	383.478.976,44	2.657.829,62	399.318,17	9.085.689,11	394.823.177,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.564.348,83	0,00	0,00	0,00	7.564.348,83
Grundstücke ohne Bauten	13.646,89	0,00	0,00	-13.646,89	0,00
Maschinen	567.008,57	180.063,69	0,00	0,00	747.072,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.065.561,55	124.887,38	8.398,27	0,00	1.182.050,66
Anlagen im Bau	13.208.373,75	13.001.190,03	0,00	-8.875.367,82	17.334.195,96
Bauvorbereitungskosten	728.630,14	83.482,38	0,00	-515.908,89	296.203,63
Geleistete Anzahlungen	14.058,00	0,00	0,00	0,00	14.058,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>406.640.604,17</b>	<b>16.047.453,10</b>	<b>407.716,44</b>	<b>-319.234,49</b>	<b>421.961.106,34</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Beteiligungen	0,00	661.011,96	0,00	319.234,49	980.246,45
Andere Finanzanlagen	15.452,00	0,00	0,00	0,00	15.452,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>66.581,19</b>	<b>661.011,96</b>	<b>0,00</b>	<b>319.234,49</b>	<b>1.046.827,64</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>407.101.558,08</b>	<b>16.743.898,42</b>	<b>407.716,44</b>	<b>0,00</b>	<b>423.437.740,06</b>



685,4 T€ Rückstellungen aus Bau- und Instandhaltungsleistungen und mit 162,7 T€ Rückstellungen für Schönheitsreparaturen.

Die Fristigkeit der VERBINDLICHKEITEN per 31. Dezember 2020 ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Die passiven RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN betreffen vor allem vorausempfangene Mieten.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die UMSATZERLÖSE enthalten neben Mieterträgen 7,4 Mio. € abgerechnete Nebenkosten.

Die ANDEREN AKTIVIERTEN EIGENLEISTUNGEN betreffen Ingenieurleistungen, die aktivierungspflichtige fertigungsbezogene Gemeinkosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen darstellen.

## Verbindlichkeiten

in €

	Insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			Gesichert durch Grundpfandrechte*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.409.124,59 (148.624.718,73)	12.098.199,11 (13.672.210,86)	33.914.487,23 (30.384.891,39)	110.396.438,25 (104.567.616,48)	156.409.124,59 (148.624.718,73)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.122.796,77 (34.404.875,35)	1.790.748,03 (2.144.294,18)	9.859.294,13 (10.159.102,76)	20.472.754,61 (22.101.478,41)	32.122.796,77 (34.404.875,35)
Erhaltene Anzahlungen	8.635.645,74 (8.454.970,25)	8.635.645,74 (8.454.970,25)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.164,76 (71.070,87)	63.164,76 (71.070,87)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.111.360,73 (4.162.621,71)	4.111.360,73 (4.162.621,71)			
Sonstige Verbindlichkeiten	58.823,85 (86.856,19)	58.823,85 (86.856,19)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>201.400.916,44</b> <b>(195.805.113,10)</b>	<b>26.757.942,22</b> <b>(28.592.024,06)</b>	<b>43.773.781,36</b> <b>(40.543.994,15)</b>	<b>130.869.192,86</b> <b>(126.669.094,89)</b>	<b>188.531.921,36</b> <b>(183.029.594,08)</b>

\* In Form von Grundschulden und Hypotheken

in €

01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen 31.12.2020	Buchwerte am 31.12.2020	Buchwerte am 31.12.2019
<b>344.393,97</b>	<b>30.366,93</b>	<b>0,00</b>	<b>374.760,90</b>	<b>55.045,18</b>	<b>49.978,75</b>
124.206.424,63	7.060.987,93	0,00	131.267.412,56	263.555.764,44	259.272.551,81
2.418.410,25	131.009,67	0,00	2.549.419,92	5.014.928,91	5.145.938,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.646,89
249.465,46	39.637,54	0,00	289.103,00	457.969,26	317.543,11
753.114,10	124.091,25	8.398,27	868.807,08	313.243,58	312.447,45
0,00	0,00	0,00	0,00	17.334.195,96	13.208.373,75
0,00	28.738,50	0,00	28.738,50	267.465,13	728.630,14
0,00	0,00	0,00	0,00	14.058,00	14.058,00
<b>127.627.414,44</b>	<b>7.384.464,89</b>	<b>8.398,27</b>	<b>135.003.481,06</b>	<b>286.957.625,28</b>	<b>279.013.189,73</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
0,00	0,00	0,00	0,00	980.246,45	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	15.452,00	15.452,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.046.827,64</b>	<b>66.581,19</b>
<b>127.971.808,41</b>	<b>7.414.831,82</b>	<b>8.398,27</b>	<b>135.378.241,96</b>	<b>288.059.498,10</b>	<b>279.129.749,67</b>

Vom Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE betreffen 28,3 T€ die Auflösung von sonstigen Rückstellungen als periodenfremde Erträge. Der Posten betrifft mit 6,5 T€ Zuschüsse für energetische Maßnahmen.

Die AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG betreffen u. a. mit 7,9 Mio. € Instandhaltungsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 28,7 T€ an AUSSER-PLANMÄSSIGEN ABSCHREIBUNGEN auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

Der Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN betrifft mit 866,6 T€ sächliche Verwaltungskosten. Vom Posten ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN entfallen 4.030,9 T€ auf Objektfinanzierungen. •

## D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 51.129,19 €. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31. Dezember 2020 85.033,69 €. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 687,17 €.

Zudem besteht eine Beteiligung an der BGB-Gesellschaft „Bauherrngemeinschaft Pergolenviertel Baufeld 10“.

Aus der Bautätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 9,2 Mio. €, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.

Die Zahl der 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer\*innen betrug:

### Beschäftigte

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	16,25	13,00
Technische Mitarbeiter*innen	1,00	2,00
Hauswarte usw.	10,00	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>27,25</b>	<b>15,00</b>

Ferner bestanden durchschnittlich 1,5 Ausbildungsverhältnisse.

Die Mitgliederbewegung ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
<b>Anfang des Jahres</b>	<b>7.470</b>	<b>97.824</b>
Zugang	218	4.345
Abgang	159	2.411
<b>Ende des Jahres</b>	<b>7.529</b>	<b>99.758</b>

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, sind nicht zu verzeichnen.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, aus dem Jahresüberschuss den Ergebnismrücklagen nachfolgende Beträge zuzuführen, und schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Betrag wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag	313.153,91 €
Jahresüberschuss	4.637.054,12 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	
gesetzliche Rücklage	464.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	1.850.000,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	1.850.000,00 €
Bilanzgewinn	786.208,03 €

Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf das Geschäftsguthaben von 15.137.296,34 € 454.118,89 €  
Vortrag auf neue Rechnung 332.089,14 €

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

Mitglieder des Vorstands:  
Jörg Tondt, Vorsitzender  
Joachim Braun

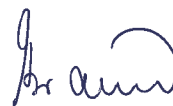
Mitglieder des Aufsichtsrats:  
Dr. Julia Trede, Vorsitzende  
Birte Braun  
Monika Gräpel  
Martina Kahl  
Frank Meyer, stellv. Vorsitzender  
Petra Reinhardt

Hamburg, 6. Mai 2021

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand

  
Jörg Tondt

  
Joachim Braun

Vertreter und Ersatzvertreter (Wahlperiode 2020–2025)

Stand: 01.02.2021

Wahlbezirk	Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
2	Beck, Claus; Lehmann, Brigitte	
3	Dr. Benndorf, Rolf	
4	Saussen, Jörg-Gerhard	
5	Dozen, Abdulilah	
6	Dr. med. Samek, Thomas	Hennings, Gaby
8	Kopp, Karsten; Stark, Svenja	Wolter, Reimer
11	Kruse, Bettina	
12	Stolze, Jan Christian	
14	Gabriel, Angelika	Rauße, Markus
15	Ebert, Jan-Arne; Löbel, Ingrid	
16	Rossmann, Freia	
17	Fürstenberg, Helmut; Weber, Angela; Werner, Jörg	Schmidberger, Joachim
22	Krüger, Frank; Perseke, Jörg	Schlegel, Thorsten
23	Guder, Sonja; Schulz, Mario	Nethe, Jörg Andree
26	Langer, Ursula; Meyer, Wiebke	
28	Meyer, Martin	
37	Paul, Joachim	
39	Zeiß, Gabriele	
43	Körner, Ulrich	Meyer, Merle
44	Weber, Birga	
48	Kistenmacher, Kai; König, Alexander	Joithe-von Krosigk, Wolfgang H. E.
49	Prüsmann, Gerhard	
55	Johst, Laura	
63	Knauer, Erich	Kaczmarek, Hans-Jürgen
64	Bück, Reinhard; Wittich, Andrej	
67	Quilitzsch, Iris	Krisch, Petra
68	Lamberti, Christian	
78	Cugier, Kerstin	Cyron, Grazyna
79	Breitkreutz, Wolfgang; Radke, Babette	Zienert, Claudia
93	Pohlmann, Marina	

Fördernde Mitglieder und kleine Wohnanlagen

Stand: 01.02.2021

Wahlbezirk	Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
900	Balz, Wolfgang	
	Bartels, Benjamin	
	Behr-Mougenot, Martina	
	Dr. Behr-Rufenach, Marianne	
	Blanz, Günter	
	Bülck, Karl-Heinz	
	Foerste, Günter	
	Gebel, Anni	
	Günther, Frank	
	Halstenberg, Hans-Christoph	
	Holst, Olaf	
	Karthaus-Fricke, Frank	
	Kukuk, Sven	
	Kühl, Herbert	
	Lattke, Alexander	
	Lewerenz, Gerhard	
	Lubmann, Carola	
	Löwenberg, Nina Daniela	
	Michalski, Günther	
	Münzel, Alexandra	
	Piemeyer, Eckhard	
	Rüschpler, Thomas	
	Schleicher, Uwe	
	Siebert-Emami, Abdol-Reza	
	Weinert, Dieter	
	Wüpper, Nicola	



Baugenossenschaft  
FLUWOG-NORDMARK eG  
Wiesendamm 9  
22305 Hamburg  
TEL. 040 53 10 91-0  
FAX 040 53 10 91-40  
E-MAIL [wohnen@fluwog.de](mailto:wohnen@fluwog.de)

SERVICEZEITEN  
Di. und Do. 8.00 bis 18.00 Uhr

[www.fluwog.de](http://www.fluwog.de)

