

1897^{WHW}

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG
Gladowstraße 20 · 22041 Hamburg

Tel. (0 40) 68 28 77-0 · Fax (0 40) 68 28 77-10
info@whw1897.de · www.whw1897.de

Gegründet am 27. August 1897

In das Genossenschaftsregister eingetragen am
22. September 1897 unter der Registernummer 883

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	Seite 4
Vorwort	Seite 5
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick	Seite 6
Bericht des Vorstandes	Seite 7
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft	Seite 11
Gewinnverwendung	Seite 13
Bilanz zum 31.12.2017	Seite 14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017	Seite 16
Anhang des Jahresabschlusses 2017	Seite 17
Lagebericht	Seite 25
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 35
Unser Wohnungsbestand	Seite 36

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Detlef Siggelkow, hauptamtlich
Ralf Niedmers, hauptamtlich

Handlungsbevollmächtigte

Michael Denstorff
Kay Nissen
Kamila Hylaszek (bis 14.05.2018)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Björn Hauto, Vorsitzender
Jürgen Kleene, stellv. Vorsitzender
Kerstin Lechner, geb. Possehl
Mona Schnülle, ehem. Schütte, Schriftführerin
Erkan Yilmaz
Michael Zerck

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:

Finanzausschuss	Erkan Yilmaz und Jürgen Kleene
Bauausschuss	Björn Hauto und Michael Zerck
Vermietungsausschuss	Mona Schnülle und Kerstin Lechner

Vorwort

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurückblicken.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft hat sich im zurückliegenden Geschäftsjahr unverändert positiv fortgesetzt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf TEUR 21.750. Das entspricht einem Zuwachs um TEUR 1.083. Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 2.386. Von diesem Überschuss konnten Rücklagen in Höhe von TEUR 1.935 gebildet werden.

Das Wohnungseinzelmodernisierungsprogramm hat mit 110 fertiggestellten Einheiten einen neuen Höchststand erreicht. Das Treppenhausmodernisierungsprogramm schritt mit dreizehn frisch renovierten Treppenhäusern voran.

Das Neubauprojekt Rosmarinstraße 8 liegt im Bauzeitenplan, und im Bereich der energetischen Modernisierung nimmt das Bauprojekt Walddörferstraße 59 bis 61 Konturen an.

Im Rahmen der im Berichtsjahr satzungsgemäß vorgesehenen Vertreterwahlen haben unsere Mitglieder unter großer Beteiligung eine neue Vertreterversammlung gewählt.

Wie inzwischen schon gewohnt, legen wir der Vertreterversammlung zum 25. Juni 2018 den bereits geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss 2017 zur Beschlussfassung vor.

Alle für die Genossenschaft geleistete Arbeit hätte aber keinen Sinn, wenn niemand sie nachfragt und wertschätzt. Daher gilt ganz besonderer Dank unseren Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Gremien. Wir freuen uns sehr auf die vielen vor uns liegenden Projekte und eine Intensivierung unserer Geschäftsbeziehungen.

Ihre

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	€ 119.840.017,32	118.555.536,28	113.262.970,88	114.456.573,05	106.209.836,88	95.343.751,95	90.992.392,46
Eigenkapitalquote	22,84%	21,10%	19,30%	17,50%	17,80%	19,50%	19,60%
Investitionen	€ 2.931.326,82	6.613.500,00	2.216.100,00	10.551.900,00	15.481.500,00	9.112.400,00	10.783.400,00
Geschäftsguthaben	€ 12.147.200,00	11.766.612,00	11.491.532,00	11.069.864,00	10.784.830,44	10.618.410,84	10.281.915,46
Rücklagen	€ 14.770.851,38	12.834.924,48	9.428.055,34	8.533.055,34	7.678.174,40	7.569.450,30	7.137.400,74
Umsatzerlöse der HB	€ 21.750.560,02	20.667.457,98	20.051.707,03	18.917.600,29	18.386.470,44	17.647.284,12	17.223.809,76
Instandhaltung	€ 6.250.640,73	4.377.749,23	5.312.281,22	3.894.318,79	3.943.373,81	3.979.013,00	3.300.700,00
Jahresüberschuss	€ 2.386.255,22	3.375.682,57	1.790.052,17	1.262.167,72	513.749,77	820.647,94	2.134.694,03
Bilanzgewinn/ -verlust	€ 450.328,32	442.301,60	895.052,17	407.286,78	405.025,67	388.598,38	385.857,27
Mitglieder	4.212	4.105	4.055	3.912	3.838	3.862	3.786
Durchschnittl. Geschäftsanteile/Mitgl.	€ 2.767,16	2.747,02	2.729,52	2.697,26	2.657,58	2.625,44	2.567,01
Eigene Wohnungen	3.308	3.277	3.281	3.200	3.117	3.117	3.135
Sonstige Objekte	1.486	1.459	1.462	1.378	1.322	1.313	1.244

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2017

3.308 Wohnungen

38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte

2 Wasch- und Heizhäuser

1 Verwaltungsgebäude

1 Regiegebäude

1 Gemeinschaftshaus

812 Garagen (davon 535 Einstellplätze in Sammelgaragen)

562 Kfz-Stellplätze im Freien

60 Fahrradboxen

1 Rollstuhlbox

8 sonstige Objekte

4.751 Miet- und Nutzungsobjekte

(Wohnfläche 199.012,91 m², Nutzfläche 19.840,75 m²)

Instandhaltungen / Modernisierungen

Mit rund EUR 2,1 Millionen veranschlagten Baukosten wurde mit der energetischen Modernisierung unserer Häuser in der Walddörferstraße 59 und 61-65 begonnen. Neben umfangreichen Maßnahmen zur Minderung des Heizwärmebedarfs erhalten alle Wohnungen neue, größere Balkone. Auch die Wohneinheiten, die bislang ohne Balkon ausgestattet waren.



Walddörferstraße – energetische Modernisierung

In unserer Liegenschaft im Narzissenweg 13 und 14 wurden umfangreiche energetische Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Neben einem neu eingedeckten gedämmten Dach, dem Austausch der Fenster, einer Einblasdämmung wurde eine Gaszentralheizung installiert. Im Zuge der Arbeiten wurden die beiden unbewohnbaren Dachgeschosswohnungen grundsaniert und der Vermietung zugeführt.



Narzissenweg – Sanierung / Modernisierung

Der in die Jahre gekommene Innenhof in Dulsberg wurde in Absprache mit der Denkmalpflege gestalterisch neu geplant. Neben einer neuen Müllplatzanlage und historisch angelegten Wegen wurde ein großzügiges Fahrradhaus in die Innenhofanlage integriert.



Dulsberg – Neugestaltung

Auch im Jahr 2017 lag der Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen in der Herstellung eines modernen, auf die heutigen Anforderungen ausgerichteten Standards der älteren Wohnungsbestände. Insgesamt wurden rund EUR 3,64 Mio. in die Modernisierung von 110 Wohnungen investiert, womit die ursprüngliche

Zielsetzung erfreulicherweise deutlich übertroffen werden konnte. In Fortführung des Langzeitprogrammes zur Sanierung von Treppenhäusern ist es zudem gelungen, weitere 13 Treppenhäuser vollständig zu renovieren.

Vermietung

Insbesondere vor dem Hintergrund der starken Fokussierung auf die Wohnungseinzelmodernisierungen waren im Jahr 2017 insgesamt 324 Neuvermietungen und 382 Kündigungen zu verzeichnen. Von den 123 zum 31.12.2017 nicht vermieteten Wohnungen befanden sich zum Stichtag 51 Wohnungen bereits in den Modernisierungsmaßnahmen sowie 53 Wohnungen in Vorbereitung auf die Modernisierung. Ein wesentlicher Teil des Leerstandes ist weiterhin durch das Neubauvorhaben in der Josephstraße 10-18 begründet.

Bauvorhaben Rosmarinstraße 8

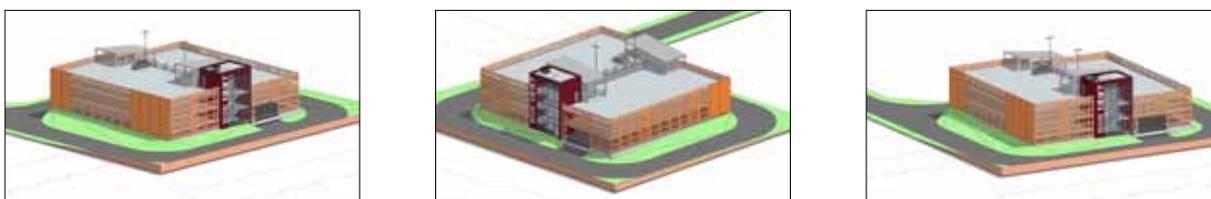
Nachdem alle Klageverfahren auf die Herausgabe teilgekündigter Gartenflächen erfolgreich beendet wurden, erfolgte die Vergabe der Hochbauleistung im dritten Quartal 2017. Der Baubeginn war im vierten Quartal 2017. Die Baufertigstellung ist für Ende November 2018 vorgesehen. Mietbeginn für die neun neuen Wohneinheiten ist der 01.12.2018.



Baufortschritt BV Rosmarinstraße 8

Bauvorhaben Quartiersgarage Biehlweg 7

Am Standort Biehlweg 7 ist der Bau einer Quartiersgarage mit circa 122 Pkw-Stellplätzen geplant. Der dort bislang vorhandene Garagen- und Parkplatzhof entspricht nicht mehr den Anforderungen an modernes Parken. Aktuell läuft das Bauantragsverfahren. Sofern der Genossenschaft im zweiten Quartal 2018 die Baugenehmigung vorliegt, ist der Bau- und Ausführungsbeginn für das vierte Quartal 2018 vorgesehen.



Planung BV Quartiersgarage Biehlweg 7

Bauvorhaben Josephstraße 10-18

In dem Normenkontrollverfahren vor dem Hamburgischen Obergericht hat es zwischenzeitlich Bewegung gegeben. Im Rahmen eines Erörterungstermins haben sich die Verwaltung und die Genossenschaft darauf verständigt, im Zuge einer nochmaligen Umplanung die Frontfassaden der Hinterhäuser 10a und b sowie 12a und b zu erhalten und hinter den Fassadenscheiben Wohnungsneubau zu errichten. Diese Umplanung befindet sich zurzeit in der bezirksinternen Abstimmung. Wir gehen davon aus, dass die nunmehr von der Genossenschaft vorgelegte Neubauplanung mit Teilfassadenerhalt einigungsfähig ist.

Tätigkeit der Organe

Der Vorstand hat im Berichtsjahr über alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten in acht Sitzungen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam in fünf Sitzungen über die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die 65. ordentliche Vertreterversammlung fand am 26. Juni 2017 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2016 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2016 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen e. V. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.



Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.



Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 29.05.2018

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

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 26. Juni 2017 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.375.682,57 eine Dividende von 4 % (EUR 442.301,60) auf die am 01.01.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde beschlossen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.593.380,97 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der am 25. Juni 2018 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.386.255,22 eine Dividende in Höhe von 4 % (EUR 450.328,32) auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von EUR 255.000,00 verbleibenden Jahresüberschuss von EUR 1.680.926,90 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, den 28.05.2018

Der Vorstand

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Bilanz zum 31.12.2017

Aktivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		54.752,66		53.110,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.379.505,72			102.756.163,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	525.769,06			551.100,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.817,00			5.804,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	306.874,00			187.966,00
5. Anlagen im Bau	421.829,62			4.618.279,14
6. Bauvorbereitungskosten	<u>80.598,50</u>	107.721.393,90		<u>133.591,38</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	107.777.646,56	1.500,00
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.851.152,25			4.934.836,30
2. Andere Vorräte	<u>26.535,64</u>	4.877.687,89		<u>29.341,43</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	62.468,30			60.027,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>543.188,27</u>	605.656,57		<u>269.227,01</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>6.569.966,76</u>	12.053.311,22	<u>4.941.880,30</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			9.059,54	12.709,54
Bilanzsumme			<u><u>119.840.017,32</u></u>	<u><u>118.555.536,28</u></u>

Bilanz zum 31.12.2017

Passivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	480.688,00			474.812,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.655.280,00			11.276.512,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	<u>11.232,00</u>	12.147.200,00		<u>15.288,00</u>
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 255.000,00 (Vorjahr: EUR 340.000,00)	3.000.000,00			2.745.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.680.926,90 (Vorjahr : EUR 2.593.380,97) davon aus Bilanzgewinn im Vorjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vorjahr: 473.488,17)	<u>11.770.851,38</u>	14.770.851,38		<u>10.089.924,48</u>
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	2.386.255,22			3.375.682,57
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.935.926,90</u>	<u>450.328,32</u>	27.368.379,70	<u>-2.933.380,97</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		3.722.058,00		3.364.034,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		162,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>331.372,44</u>	4.053.430,44	<u>298.976,02</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		74.812.536,48		75.635.991,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.762.663,90		7.992.831,86
3. Erhaltene Anzahlungen		4.937.593,28		5.024.075,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		30.653,54		64.149,75
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		4.127,19		4.718,37
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		733.146,90		1.028.019,09
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 5.914,84 (Vorjahr: EUR 9.598,12) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 606,54)		<u>62.510,34</u>	88.343.231,63	<u>17.044,16</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			74.975,55	81.695,58
Bilanzsumme			<u>119.840.017,32</u>	<u>118.555.536,28</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.750.560,02		20.667.457,98
b) aus Betreuungstätigkeit	1.806,54		1.652,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.986,53</u>	21.754.353,09	<u>1.760,96</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-83.684,05	240.741,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		244.299,02	240.458,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>10.735.887,53</u>	<u>8.966.054,42</u>
Rohergebnis		11.179.080,53	12.186.016,64
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.410.015,37		1.366.673,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
davon für Altersversorgung: EUR 403.532,23	<u>677.000,64</u>	2.087.016,01	<u>369.005,00</u>
(Vorjahr: EUR 106.626,24)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.444.326,85	3.460.296,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		777.942,18	868.707,03
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,00	75,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.929,00	14.791,37
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: EUR 137.129,00 (Vorjahr: EUR 129.275,00)		<u>1.875.635,80</u>	<u>2.094.937,76</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.779,33	39.483,32
12. Ergebnis nach Steuern		2.979.354,36	4.001.779,89
13. Sonstige Steuern		<u>593.099,14</u>	<u>626.097,32</u>
14. Jahresüberschuss		2.386.255,22	3.375.682,57
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-1.935.926,90</u>	<u>-2.933.380,97</u>
16. Bilanzgewinn		<u>450.328,32</u>	<u>442.301,60</u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (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 (Formblatt VO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Abschreibung nach steuerlichen Regelungen bewertet. Für Software wird von einer fünfjährigen Nutzungsdauer ausgegangen.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2017 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Altbauten wird von einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 90 Jahren und bei Bauten, die nach 1948 errichtet wurden, wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die Nutzungsdauer zwischen 30 und 80 Jahren. Bei Garagen und Waschküchen wird mit einer Nutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren, bei Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 10 bis 15 Jahren gerechnet. Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens haben eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren, teilweise bis zu 25 Jahren.

Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von EUR 1.000,00, die im Geschäftsjahr zugegangen sind, werden innerhalb von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert ausgewiesen.

Nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für energiesparendes Bauen wurden für insgesamt neun Maßnahmen **Baukostenzuschüsse** von zusammen TEUR 1.115 gewährt. Nach der

Bruttomethode wurde der gesamte Betrag der Zuschüsse von den Herstellungskosten abgesetzt und soweit noch nicht gezahlt als Forderung erfasst. Weil die Auszahlung in Teilbeträgen bis zum Jahr 2023 erfolgt, war eine Abzinsung der Forderung erforderlich. Für zwei weitere Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 46 und TEUR 129 liegen bereits Bewilligungsbescheide vor. Da jedoch die zugehörigen baulichen Maßnahmen zum Ende des Geschäftsjahres 2017 noch nicht abgeschlossen waren, ist noch keine rechtskräftige Forderung entstanden, es wurde entsprechend keine Bilanzierung vorgenommen.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren mit der „Projected Unit Credit“ Methode (PUC).

Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,2 %, ein Rententrend von 1,5 % und eine Fluktuation von 5,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Rechnungszins wird gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben. Den Berechnungen liegt ein Rechnungszins von 3,68 % zum Stichtag 31.12.2017 zugrunde.

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.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden **Anlagengitter**:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	kumuliert		kumuliert		kumuliert		kumuliert				
	01.01.2017	Zugang	Abgang	Umbuchung +/-	31.12.2017	01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung wg. Abgang/ Umbuchung +/-	31.12.2017	31.12.2016	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	589.008,45	39.546,88	0,00	0,00	628.555,33	535.898,45	37.904,22	0,00	573.802,67	54.752,66	53.110,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.624.097,46	580.223,80	0,00	6.332.139,20	177.536.460,46	67.867.933,65	3.289.021,09	0,00	71.156.954,74	106.379.505,72	102.756.163,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.827.683,54	0,00	0,00	0,00	1.827.683,54	1.276.583,48	25.331,00	0,00	1.301.914,48	525.769,06	551.100,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	59.983,90	3.387,81	2.008,05	0,00	61.363,66	54.179,90	2.374,81	-2.008,05	54.546,66	6.817,00	5.804,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.099.968,62	225.471,53	25.598,79	0,00	1.299.841,36	912.002,62	89.695,73	-8.730,99	992.967,36	306.874,00	187.966,00
5. Anlagen in Bau	4.618.279,14	2.081.726,52	0,00	-6.278.176,04	421.829,62	0,00	0,00	0,00	0,00	421.829,62	4.618.279,14
6. Bauvorbereitungskosten	133.591,38	970,28	0,00	-53.963,16	80.598,50	0,00	0,00	0,00	0,00	80.598,50	133.591,38
Summe Sachanlagen	178.363.604,04	2.891.779,94	27.606,84	0,00	181.227.777,14	70.110.699,65	3.406.422,63	-10.739,04	73.506.383,24	107.771.393,90	108.252.904,39
III. Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	178.954.112,49	2.931.326,82	27.606,84	0,00	181.857.832,47	70.646.598,10	3.444.326,85	-10.739,04	74.080.185,91	107.777.646,56	108.307.514,39

Der Zugang des Postens **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte** betrifft im Wesentlichen die Aktivierung eines Wohnungsneubaus mit 31 Wohnungen in der Lesserstraße 123-125 in Höhe von insgesamt TEUR 6.332. Diese waren im Vorjahr in Höhe von TEUR 3.814 unter dem Posten Anlagen im Bau enthalten. Darüber hinaus wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 576 aktiviert.

Für eine im Jahr 2017 aktivierte energetische Modernisierungsmaßnahme wurde ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von TEUR 182 gegen die Herstellungskosten gerechnet.

Der Zugang bei **Anlagen im Bau** resultiert in voller Höhe von TEUR 422 aus dem Baufortschritt im Rahmen des Neubauvorhabens Rosmarinstraße 8 mit insgesamt neun Wohneinheiten.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für die in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 zur Ausführung kommenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Bestehenden Risiken bei **Forderungen** wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Höhe von TEUR 263 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind kurzfristig.

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 523. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 200,0 enthalten.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31.12.2017

sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt				davon mit einer Restlaufzeit		gesichert	
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.812.536,48 (75.635.991,81)	4.346.957,16 (4.164.739,64)	17.897.651,89 (17.208.555,68)	52.567.927,43 (54.262.696,49)	74.812.536,48 (75.635.991,81)			GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.762.663,90 (8.219.557,81)	250.668,57 (242.137,86)	1.049.423,69 (1.010.811,64)	6.462.571,64 (6.739.882,36)	7.762.663,90 (7.992.831,86)			GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.937.593,28 (5.024.075,56)	4.937.593,28 (5.024.075,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.653,54 (64.149,75)	30.653,54 (64.149,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.127,19 (4.718,37)	4.127,19 (4.718,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	733.146,90 (1.028.019,09)	733.146,90 (1.028.019,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	62.510,34 (17.044,16)	62.510,34 (17.044,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)			
Summe Verbindlichkeiten	88.343.231,63 (89.988.838,18)	10.365.656,98 (10.540.166,06)	18.947.075,58 (18.219.367,32)	59.030.499,07 (61.002.578,85)	82.575.200,38 (83.628.823,67)			GPR = Grundpfandrecht

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen TEUR 4.983 abgerechnete Mietnebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 162 Erstattungen von Versicherungen, Nutzern und Dritten für Instandhaltungsleistungen.

Die unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** auszuweisenden Betriebskosten betragen TEUR 4.392 und die Instandhaltungskosten TEUR 6.251.

Der Posten **Personalaufwand** enthält Kosten in Höhe von TEUR 137 zur Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Rechnungszinses.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** bestehen vollständig aus Erträgen aus der Aufzinsung von Forderungen.

4. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Für den Neubau Rosmarinstraße 8, welcher im Wesentlichen im Jahr 2018 ausgeführt wird, bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen von insgesamt rd. TEUR 1.778.

Aus der energetischen Modernisierung der Gebäude in der Walddörferstraße 59 und 61 bis 65 bestand zum Stichtag eine Auftragsverpflichtung in Höhe von rd. TEUR 1.573.

Aus einem Grundstückskauf zur Ablösung eines bisherigen Erbbaurechtes am Erich-Ziegel-Ring/Gropiusring bestanden Vertragsverpflichtungen in Höhe von rd. TEUR 830.

2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug

Jahr	2017	2016
Kaufm. / Techn. Angestellte	13,75	14,50
Teilzeitkräfte	2,75	2,00
Gewerbliche Arbeitnehmer	6,00	5,00
Auszubildende	3,00	2,50
Insgesamt	25,50	24,00

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2017

Stand 01.01.2017	4.105
Zugänge	306
Abgänge	199
Stand 31.12.2017	4.212

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Stichtagsvergleich um TEUR 381 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Detlef Siggelkow, hauptamtlich
Ralf Niedmers, hauptamtlich

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Björn Hauto, Vorsitzender
Jürgen Kleene, stellv. Vorsitzender
Kerstin Lechner
Mona Schnülle, Schriftführerin
Erkan Yilmaz
Michael Zerck

7. Nachtragsbericht

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, haben sich nicht ergeben.

8. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28. Mai 2018 wurden EUR 255.000,00 in die gesetzlichen Rücklagen sowie EUR 1.680.926,90 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der am 25. Juni 2018 stattfindenden Vertreterversammlung vor, der Vorabestellung in die Ergebnisrücklagen

zuzustimmen und den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 450.328,32 für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

Hamburg, den 28. Mai 2018

Der Vorstand

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Sie bietet ihren Mitgliedern sicheren sowie preiswerten Wohnraum und verwaltete am 31.12.2017 einen eigenen Bestand von

- 3.308 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 199.013 m²
- 38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 3.035 m²
- 5 weitere Einheiten (2 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude und 1 Gemeinschaftshaus) mit einer Nutzfläche von 1.228 m²
- 812 Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen (15.578 m²)
- 562 Kfz-Stellplätze im Freien und
- 60 Fahrradboxen
- 1 Rollstuhlbox
- 8 sonstige Objekte

Für Dritte verwaltete die Genossenschaft unverändert 40 Kfz-Stellplätze in Jenfeld.

Der Bereich der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung schließt im Vorjahresvergleich mit einem um rd. TEUR 1.083 höheren Ergebnis. Dies ist insbesondere auf die im November 2016 auf Teile des Bestandes umgesetzte Erhöhung der Nutzungsgebühren zurückzuführen. Weitere wesentliche Faktoren für den Anstieg der Umsatzerlöse waren die im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauwohnungen in der Lesserstraße 123-125 sowie grundsätzliche Anpassungen der Nutzungsgebühren an den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels im Rahmen der Neuvermietung des Bestandes. Die Fluktuationsquote der Genossenschaft lag im Jahr 2017 mit rd. 11,6 % erwartungsgemäß über dem Vorjahreswert.

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet - dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da das Jahr 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr).

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkraften.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Der Nachfragetrend für Wohnungen unserer Genossenschaft folgt einerseits der positiven Tendenz des gesamtwirtschaftlichen Umfeldes und andererseits dem nachhaltig knappen Wohnungsangebot im gesamten Hamburger Raum. Auch vor diesem Hintergrund ist die Genossenschaft weiterhin in der Lage, durch eine besonders sorgfältige Prüfung der Mietanwärter für ein weitestgehend ausgewogenes und nachbarschaftliches Miteinander zu sorgen.

Im Juni 2017 wurde der Neubau in der Lesserstraße 123-125 fertiggestellt. Die neu errichteten 31 Wohnungen waren seit der Fertigstellung uneingeschränkt vermietet.

Plangemäß wurde im Jahr 2017 mit den Bauarbeiten für den Neubau in der Rosmarinstraße 8 begonnen. Es wird noch im Jahr 2018 mit der Bezugsfertigkeit der neun frei finanzierten Wohnungen gerechnet.

Die geplanten Maßnahmen zur energetischen Modernisierung der Gebäude in der Walddörferstraße 59, 61-65 wurden wie vorgesehen im November 2017 begonnen. Die Fertigstellung der Arbeiten erwarten wir im vierten Quartal 2018.

Auch im Jahr 2017 konzentrierte sich die Genossenschaft schwerpunktmäßig auf die Wohnungseinzelmodernisierungen. Im Jahr 2017 ist es über unsere bereits ambitionierten Planerwartungen hinaus gelungen, insgesamt 110 Wohnungen durch ein umfangreiches Modernisierungsprogramm an die heutigen Anforderungen des Marktes anzupassen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	16.320	16.481	15.739
Instandhaltungsaufwendungen	6.000	6.251	4.378
Zinsaufwendungen	1.750	1.739	1.966
Jahresüberschuss	2.150	2.386	3.376

Eine Erhöhung der **Umsatzerlöse** gegenüber dem Planungsansatz ergibt sich insbesondere aus moderaten Anpassungen der Nutzungsentgelte an den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels infolge von Nutzerwechseln.

Die geplanten **Instandhaltungsaufwendungen** wurden im Jahresverlauf bedarfsorientiert angepasst. Unter Einbeziehung eines Anteils der durch Versicherer oder Dritte erstattungsfähigen Instandhaltungskosten in Höhe von rd. TEUR 162 lagen die Instandhaltungsaufgaben etwa auf dem Budgetierungsniveau.

Die **Zinsaufwendungen** verblieben weitestgehend im Rahmen des geplanten Ansatzes. Grundsätzlich konnten einzelne Darlehenstranchen längerfristig an das vorherrschende günstige Zinsniveau gebunden werden. Darüber hinaus wurden Zinskosten durch Sondertilgungen in Höhe von TEUR 308 eingespart.

Der **Jahresüberschuss** der Genossenschaft liegt im Wesentlichen aufgrund der oben angeführten Effekte sowie vor dem Hintergrund von gegenüber den Planvorgaben geringeren Kosten im Verwaltungsbereich um rd. TEUR 222 über der Kalkulation.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.386. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bei nachstehender Erfolgsanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Vorjahreszahlen:

	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	2.581,5	3.617,7	-1.036,2
Bautätigkeit/Modernisierung	-69,0	-151,6	82,6
Verwaltungsbetreuung	-2,1	-1,9	-0,2
Finanzergebnis	12,1	12,5	-0,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-112,8	-97,2	-15,6
Neutrales Ergebnis	5,4	35,7	-30,3
Steuern	-28,8	-39,5	10,7
	2.386,3	3.375,7	-989,4

3. Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde unter Anwendung des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt und gibt einen Überblick über Herkunft und Verwendung der Finanzierungsmittel:

Kapitalflussrechnung

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	2.386,3	3.375,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.444,3	3.460,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	358,1	45,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,7	-4,2
Cashflow nach DVFA/SG	6.191,4	6.877,4
Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	65,4	-62,7
Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-432,7	294,8
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	32,2	22,6
Zinsaufwendungen	1.738,5	1.965,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.594,8	9.097,6
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	14,2	4,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.462,8	-6.380,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.448,6	-6.375,9

Veränderungen der Geschäftsguthaben	380,6	275,1
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.700,0	5.200,0
Planmäßige Tilgungen	-4.207,6	-3.507,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-307,6	-225,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	97,3	0
Gezahlte Zinsen	-1.738,5	-1.965,5
Auszahlungen für Dividenden	-442,3	-421,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.518,1	-645,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.628,1	2.076,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.941,9	2.865,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.570,0	4.941,9

Die Mittel aus dem **Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR 7.594,8 wurden im Geschäftsjahr zur Deckung des planmäßigen Fremdkapitaldienstes, der Leistung von außerplanmäßigen Tilgungen sowie zur Darstellung der für das Geschäftsjahr 2016 beschlossenen Dividendenauskehrung verwendet.

Die zum Bilanzstichtag 2017 bestehenden Liquiditätsreserven werden für Investitionen im Geschäftsjahr 2018 vorgehalten.

Der Finanzmittelbestand zum 31.12. des Berichtsjahres enthält einen Fremdfinanzierungsanteil in Höhe von rd. TEUR 3.700 zur Teilfinanzierung des Neubaus in der Rosmarinstraße 8 sowie der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Walddörferstraße 59 und 61-65.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Sie verfügt zudem über eine flexible Kreditlinie über TEUR 1.500, welche im Berichtsjahr allerdings nicht in Anspruch genommen wurde.

4. Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2017	2017	2016	2016	Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	107.777,65	89,93	108.307,51	91,36	-529,86
Umlaufvermögen und RAP	12.062,37	10,07	10.248,02	8,64	1.814,35
Gesamtvermögen	119.840,02	100,00	118.555,53	100,00	1.284,49
Eigenkapital	27.368,39	22,84	25.043,84	21,12	2.324,55
Langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	82.547,36	68,88	83.544,96	70,47	-997,60
Pensionsrückstellungen	3.722,05	3,11	3.364,03	2,84	358,02
Kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	6.202,22	5,18	6.602,70	5,57	-400,48
Gesamtkapital	119.840,02	100,00	118.555,53	100,00	1.248,49

Die Reduzierung der Buchwerte des Anlagevermögens im Vorjahresvergleich entstand aus Investitionen in Höhe von rd. TEUR 2.931 abzüglich der handelsrechtlichen Abschreibungen in Höhe von rd. TEUR 3.444 sowie Anlageabgängen von rd. TEUR 17.

Die Verstärkung des Eigenkapitals entwickelte sich aus dem Anstieg der Geschäftsguthaben in Höhe von TEUR 381, der Zurechnung des Jahresergebnisses 2017 von TEUR 2.386 sowie einer kapitalmindernden Auskehrung der für das Jahr 2016 beschlossenen Dividende in Höhe von TEUR 442.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich durch Tilgungsleistungen auf die Fremdfinanzierungen in Höhe von insgesamt TEUR 4.698, von denen TEUR 308 außerplanmäßig im Rahmen von Sondertilgungsleistungen erbracht wurden. Dem standen im Jahr 2017 Neuvaluierungen von Fremdfinanzierungen in Höhe von TEUR 3.700 entgegen.

Im Ergebnis ist zum Bilanzstichtag ein Anstieg der Eigenkapitalquote um 1,72 % auf 22,84 % zu konstatieren.

5. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro.

Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit - 5,3 % bzw. - 2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (- 4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den

Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Mio. erhöht (+346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+978.000 bzw. +1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (+ 6,6 %) sowie 73,3 Mio. Deutsche (- 0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.

Durch den angespannten Markt für bezahlbare Wohnungen bei einer gleichzeitig stetig wachsenden Bevölkerung im Hamburger Raum richtet die Genossenschaft ihren Fokus mittelfristig auf ein ausgewogenes Verhältnis aus Neubauprojekten und der Modernisierung des bestehenden Genossenschaftsvermögens.

Das Ziel der substantiellen Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes ist die langfristige Sicherung der Attraktivität unseres Wohnungsangebots und die damit einhergehende Verstetigung der zukünftigen Einnahmemöglichkeiten. Gleichzeitig gewährleistet die Genossenschaft auf diese Weise langfristig die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für ihre Mitglieder.

Kurz- und mittelfristig sieht die Genossenschaft insbesondere die Wohnungseinzelmodernisierungen des Bestandes als adäquates Mittel zur weiteren Verbesserung der durchschnittlichen marktbedingten Leerstandsquote.

Es wird festgestellt, dass die Fluktuation der Nutzungsverhältnisse auch im Jahr 2017 im dritten Jahr in Folge wächst. Hintergrund ist eine grundsätzliche Änderung des Nutzerverhaltens der Zielgruppe unseres Wohnungsbestandes für kleinere

Wohnungen. Die tendenziell steigende Fluktuation wird jedoch durch die starke Nachfrage nach unserem Wohnungsportfolio vollumfänglich kompensiert.

Aus der Entwicklung der Fremdkapitalzinsen könnte ein Zinsänderungsrisiko für die Finanzierungsverbindlichkeiten der Genossenschaft entstehen. Grundsätzlich werden Zinsbindungsvereinbarungen längerfristig und über das Darlehensportfolio zeitlich abgestimmt geschlossen. Die Bindungen größerer Darlehenstranchen sind in den Jahren 2022 (EUR 8,96 Mio.) und 2029 (EUR 10,16 Mio.) zu verlängern. Die hieraus entstehenden Risiken sind aus heutiger Sicht durch die Ertragskraft der Genossenschaft gedeckt.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft fußt im Wesentlichen auf einem laufenden und Disziplinen übergreifenden Controlling. Dabei werden sowohl Erkenntnisse des betriebswirtschaftlichen Bereichs als auch die Komponenten der Hausbewirtschaftung regelmäßig zusammen ausgewertet und in die strategische Planung der Genossenschaft einbezogen. Wichtige Feststellungen des Entwicklungsverlaufes werden regelmäßig durch den Vorstand an den Aufsichtsrat weitergegeben.

Ein weiteres wichtiges Mittel unseres Risikomanagementsystems ist die stetige Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter sowie die Installation modernster technischer Voraussetzungen für die Aufgabenbewältigung der Genossenschaft.

Für das Segment der Finanzierungsrisiken wird die Entwicklung der Fremdkapitalverzinsung laufend ausgewertet und in die strategische Ausrichtung einbezogen. Weiterhin sind Finanzierungsvereinbarungen und Zinsbindungen möglichst langfristig geschlossen worden.

Hinsichtlich der Forderungsausfallrisiken wurden die Prozessabläufe des Mahn- und Klagewesens im Berichtsjahr optimiert.

Zur Sicherstellung der rechts- und sozialetisch konformen Handlungsweise jedes Mitarbeiters der Genossenschaft wird die Struktur der bereits bestehenden Compliance-Organisation fortlaufend ausgebaut.

Mögliche Gebäudezustandsrisiken des Bestandes werden im Geschäftsbetrieb beobachtet und Risiken vorausschauend behoben.

6. Prognosebericht

Eine mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sowie die Bewertung des Marktumfeldes ergibt keine Risiken, die zu einer substantiellen Störung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Den plangemäßen Verlauf vorausgesetzt, rechnet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 1.700. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von rd. TEUR 16.420 sowie von

Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.450 ausgegangen. Der Schwerpunkt des Instandhaltungsbudgets bleibt weiterhin die Wohnungseinzelmodernisierung. Des Weiteren erwarten wir Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Bautätigkeit in Höhe von rd. TEUR 1.560.

Hamburg, den 28. Mai 2018

Der Vorstand

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Bericht des Aufsichtsrates

In sechs Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2017, die bis auf eine Ausnahme immer in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand stattfanden, hat sich der Aufsichtsrat intensiv der geschäftlichen Entwicklung, den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. In den gemeinsamen Sitzungen wurden uns die jeweils aktuellsten Planungen und Sachstände vom Vorstand vorgestellt und mit uns intensiv beraten und falls notwendig die benötigten Beschlüsse darüber gefasst.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2017 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung laufend wahrgenommen und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrates war die Beschlussfähigkeit immer gegeben.

Im Berichtszeitraum tagten der Finanzausschuss, der Bauausschuss sowie der Vermietungsausschuss. Es fanden zudem Baustellenbegehungen statt, um sich ein Bild vor Ort machen zu können. Hier wurden unter anderem auch die Bauleiter und Architekten befragt. Dank der in den Ausschüssen geleisteten Vorarbeit konnten die Aufsichtsratssitzungen fachlich fundiert durchgeführt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht wurde stichprobenweise geprüft und umfassend in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten. Es gab keine Beanstandungen.

Auf Basis des guten wirtschaftlichen Ergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Gewinnverwendungsbeschluss des Vorstandes zu folgen. Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Lagebericht des Vorstandes entgegenzunehmen, den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WHW 1897 eG ganz herzlich für ihren hervorragenden persönlichen Einsatz, der zu dem erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen hat.

Hamburg, 28.05.2018

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Der Aufsichtsrat

Björn Hauto
Aufsichtsratsvorsitzender

Unser Wohnungsbestand

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u>	<u>gewerbl. Objekte</u>	<u>Sonstige</u>	<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2	Josephstraße 12a, 12b	9				
	Josephstraße 10, 10a, 10b,	19				
	12, 14, 16, 18	35				
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24				
4	Behnkenkammer 6, 8	16				
	Wiemannweg 8					
	Auf dem Königslande		2			
	4, 4a, 4b, 4c, 6		1			
	Behnkenkammer 2, 4, 10, 12, 14	127				
Walddörferstr. 78, 80, 82, 82a, 84, 84a, 84b					10	
5	Wiemannweg 2	19				
	Lesserstraße 2					
6	Wiemannweg 4, 6	16				
7	Auf dem Königslande 3, 5	14				
8	Auf dem Königslande 1	25				
	Lesserstraße 4, 6, 8, 10	8				
9	Wendemuthstr. 79, 81, 83	77	2			
	Walddörferstraße 72, 74					
	Behnkenkammer 1, 3, 5					
10	Josephstraße 8	11				
11	Lesserstraße 17, 19	15				
	Lesserstraße 21	8				
12	Lesserstraße 5, 7, 11, 15	32				
	Lesserstraße 9, 13	16				
13	Lesserstraße 42, 46	12				
	Lesserstraße 44, 48	12				
14	Lesserstraße 36, 38, 40	22				

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
15	Lesserstraße 32, 34	16				
16	Lesserstraße 26, 28, 30 Hinschenfelder Str. 1, 3	41				
17	Narzissenweg 3	7				
	Narzissenweg 4	6				
	Narzissenweg 5, 13	8				
	Narzissenweg 9, 11 und 13 (nur DG)	14				
	Narzissenweg 7	6				
	Narzissenweg 6	4				
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14	16				
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49 Rosmarinstraße 8	6				
22	Walddörferstr. 2, 4, 6, 8, 10 Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	72	4			
23	Lengerckestr. 43, 45a-e, 47 Eulenkamp 12, 14 Walddörferstr. 12	73	1	2		
24	Holzmühlenstr. 93, 95, 97, 99, 101 Friedrich-Ebert-Damm 31, 33, 42, 42a	75	2	4		
25	Wiemannweg/Heizhaus			1		
26	Forbacher Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11 Metzer Str. 2, 4, 6, 8, 10, 12	144				
27	Straßburger Str. 7, 9, 11 Vogesenstr. 8, 10, 12	56	4	1		
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10	4	1		
29	Friedrich-Ebert-Damm 28 Lesserstr. 50, 52	21	3			

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
30	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	34 1	2 1			
32	Lesserstraße 67, 69, 71 Friedrich-Ebert-Damm 12, 12a, 12b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	117	1			
33	Walddörferstr. 61, 63, 65 Gladowstr. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 14a, 14b, 16a, 16b	89				
331	Gladowstraße 20a			1		
332	Gladowstraße 20a			1		
341	Tonndorfer Hauptstr. 85, 87, 89, 91	190		1	146	
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c, 21a-c, 23a-c Lesserstraße 73	86	1			
36	Ahrensburger Str. 11, 11a, 13, 15, 17 Birtstraße 4	42				
37	Hogrevestr. 28a+b, 30a-c, 32a-d	68				10
38	Lesserstr. 55, 57	16				
39	Walddörferstraße 59	4				25
391	Gladowstraße 20			1		
40	Walddörferstr. 35, 37, 39	44			10	2
41	Friedrich-Ebert-Damm 62 Dernauer Str. 46, 48, 51a, 51b	68				18
42	Thiedeweg 25a-d Dernauer Str. 29a-c, 31, 33, 35, 37, 39a-c, 41, 43, 45	114			107 18 10	35

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
422	Thiedeweg 23a-g	83		1		
43	Walddörferstraße 55	8				
44	Fanny-David-Weg 8-30 Reinb. Redder 150-162	208		1	48	102
441	Reinb. Redder 164, 166	117				
45	Biehlweg 4a-c	24			22	33
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72			32	26
47	Biehlweg 2a-c Lesserstr. 93, 95, 97	50			14	
48	Biehlweg 6a Lesserstr. 73a-c	27			8	12
49	Hörnumstr. 4, 6, 8	27			31	10
491	Hörnumstr. 10, 12, 14, 16	20				
492	Hörnumstr. 4a	11				
50	Geesthachter Weg 6, 10 Kielkoppelstr. 18a-c	127		1	22	91
501	Geesthachter Weg 18	23				
502	Geesthachter Weg 14	23				
51	Biehlweg 1, 3, 5	18				
52	Lesserstr. 43-49	117			59	32
53	Bengelsdorfstr. 8, 10	54			36	
531	Bengelsdorfstr. 2, 4, 6	24				
54	Glatzer Str. 25, 27 Parkpalette	48			23	25

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
55	Erich-Ziegel-Ring 48 Hofflächen, Parkplatz	40		1	16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 13, 17	85			44	38
56	Kielkoppelstr. 20, 20a-d					
57	Alter Zollweg 61a-c, 63a-c	42				36
58	Lesserstraße 23-27	24				
59	Lesserstraße 29, 31	20				38
601	Gladowstraße 15-19	20			19	
61	Lesserstraße 123-125	31			25	
1031	Hinschenfelder Stieg			2	106	12
1037	Gladowstraße 10				6	
	Gesamt:	<u>3.308</u>	<u>38</u>	<u>13</u>	<u>812</u>	<u>562</u>

(ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen)

Öffentlich geförderte Wohnungen

Unseren in 2017 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Die WHW von 1897 eG wird ihr Andenken in Ehren halten.

Anthony, Hans-Joachim
Bachmann, Rainer
Bahr, Holger
Bley, Michael
Blohm, Hans-Peter
Bölling, Peter
Dankert, Angelika
Deis, Rainer
Dottke, Werner
Ehlers, Hans-Jürgen
Eigelshoven, René
Ferck, Klaus
Geilani, Mastura
Gerstenberger, Adilina
Hedel, Jan
Kappes, Valentina
Kirschberger, Erwin
Köbe, Gerda
Koch, Claus
Kroher, Christel
Krüger, Gunthard
Link, Christel
Lorenz, Tim
Lück-Horlebusch, Sabine
Lühns, Udo
Markmann, Helga Annelie
Meyenburg, Günter
Meyer, Rosa
Michler, Horst Siegfried
Möhl, Günther
Neumann, Jörg
Polster, Irina
Reimers, Peter
Rohrer, Dolly
Ruwolt, Günther
Schierholt, Jörg
Solkowsky, Edmund
Storr, Werner
Wiese, Sonja
zum Hülsen, Liselotte



**Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**
Gladowstraße 20 · 22041 Hamburg

Tel. (0 40) 68 28 77-0 · Fax (0 40) 68 28 77-10
info@whw1897.de · www.whw1897.de