

WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 15
Gewinnverwendung	Seite 17
Bilanz zum 31.12.2019	Seite 18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019	Seite 20
Anhang des Jahresabschlusses 2019	Seite 21
Lagebericht	Seite 30
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 38
Unser Wohnungsbestand	Seite 39

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Detlef Siggelkow, hauptamtlich
Ralf Niedmers, hauptamtlich

Handlungsbevollmächtigte

Michael Denstorff
Kay Nissen

Mitglieder des Aufsichtsrats

Björn Hauto, Vorsitzender
Jürgen Kleene, stellv. Vorsitzender
Kerstin Lechner
Mona Schnülle, 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 wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 solide fortgesetzt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf TEUR 22.655. Das entspricht einem Zuwachs um TEUR 386. Der Jahresüberschuss für das Jahr 2019 beträgt TEUR 2.511. Von diesem Überschuss konnten Rücklagen in Höhe von TEUR 2.035 gebildet werden.

Bedingt durch die SARS-Covid-19-Pandemie waren wir gezwungen, den Geschäftsbetrieb innerhalb kürzester Zeit insbesondere an die jeweils geltenden Hygieneregeln anzupassen, was allen Beteiligten stets sehr gut gelang. Die zum Jahresende 2019 neu eingeführte WHW 1897 eG Mitglieder App, welche aktuell eine Nutzerquote von 37% (!) aufweist, hat ihre erste Bewährungsprobe hervorragend bestanden und konnte die Kommunikation zwischen Nutzern und der Genossenschaft gerade in Corona-Zeiten erheblich vereinfachen und sogar noch verbessern.

Alle Bau- und Neubauprojekte wurden entweder erfolgreich abgeschlossen oder liegen sogar vor dem Zeitplan. Das Dachaufstockungsprojekt Birtstraße 4 ist mit dem Bezug der beiden neu errichteten Wohnungen abgeschlossen, die Neubauprojekte Josephstraße 10-18 (1. Bauabschnitt) sowie das willy.tel Servicecenter in der Lesserstraße 73 gestalten sich reibungslos und auch unser Wohnungseinzelmodernisierungsprogramm hat mit 89 fertiggestellten Einheiten weiterhin hohe Schlagzahlen.

Wieder legen wir der am 29. Juni 2020 tagenden Vertreterversammlung einen bereits geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss zur Beschlussfassung vor.

Mögen die äußeren Rahmenbedingungen noch so schwierig sein – gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Genossenschaftsgremien und unseren unermüdlich tätigen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen halten wir die WHW 1897 eG auf sicherem Kurs.

Ihre

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	€ 117.568.952,49	117.393.437,10	119.840.017,32	118.555.536,28	113.262.970,88	114.456.573,05	106.209.836,88
Eigenkapitalquote	26,79%	25,02%	22,84%	21,10%	19,30%	17,50%	17,80%
Investitionen	€ 4.332.670,67	5.699.551,51	2.931.326,82	6.613.500,00	2.216.100,00	10.551.900,00	15.481.500,00
Geschäftsguthaben	€ 12.467.468,00	12.381.824,00	12.147.200,00	11.766.612,00	11.491.532,00	11.069.864,00	10.784.830,44
Rücklagen	€ 18.555.568,81	16.520.847,15	14.770.851,38	12.834.924,48	9.428.055,34	8.533.055,34	7.678.174,40
Umsatzerlöse der HB	€ 22.655.784,65	22.269.854,41	21.750.560,02	20.667.457,98	20.051.707,03	18.917.600,29	18.386.470,44
Instandhaltung	€ 6.788.524,71	7.305.083,70	6.250.640,73	4.377.749,23	5.312.281,22	3.894.318,79	3.943.373,81
Jahresüberschuss	€ 2.511.276,70	2.215.235,61	2.386.255,22	3.375.682,57	1.790.052,17	1.262.167,72	513.749,77
Bilanzgewinn/ -verlust	€ 476.555,04	465.239,84	450.328,32	442.301,60	895.052,17	407.286,78	405.025,67
Mitglieder	4.297	4.286	4.212	4.105	4.055	3.912	3.838
durchschnittl. Ge- schäftsanteile/Mitgl.	€ 2.797,13	2.784,35	2.767,16	2.747,02	2.729,52	2.697,26	2.657,58
Eigene Wohnungen	3.282	3.317	3.308	3.277	3.281	3.200	3.117
Sonstige Objekte	1.553	1.499	1.486	1.459	1.462	1.378	1.322

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2019

3.282 Wohnungen

38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte

3 Wasch- und Heizhäuser

1 Verwaltungsgebäude

1 Regiegebäude

1 Gemeinschaftshaus

901 Garagen (davon 572 Einstellplätze in Sammelgaragen)

538 Kfz-Stellplätze im Freien

60 Fahrradboxen

1 Rollstuhlbox

9 sonstige Objekte

4.835 Miet- und Nutzungsobjekte

(Wohnfläche 198.067 m², Nutzfläche 20.972 m²)

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzt die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklichen Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einer Schrumpfung der Wirtschaft von bis zu 6,3 Prozent aus.

Wenngleich belastbare Prognosen über die weitere Zukunft kaum möglich sind, haben frühere Rezessionen aber gezeigt, dass bei einer absehbar wieder anlaufenden Wirtschaft mit einem deutlichen Nachholeffekt zu rechnen ist (V-Kurve). Laut IfW könnte in dem Fall das Bruttoinlandsprodukt um ca. 11 Prozent zulegen. Bei einer länger anhaltenden Pandemie wäre mit länger andauernden wirtschaftlichen Verwerfungen zu rechnen.

Der Bund hat Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen sind, in Aussicht gestellt. Zu den bisher auf den Weg gebrachten Instrumenten zählt die Ausweitung und Entbürokratisierung des Kurzarbeitergeldes.

Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit rund 2,2 Mio. Kurzarbeitern. Die Kosten für die Bundesagentur für Arbeit werden bis Ende 2020 auf 10,05 Mrd. Euro beziffert.

Dazu kommen Hilfen für Unternehmen in Form von Steuerstundungen, -absenkungen bzw. -aussetzungen, Zuschüsse und Darlehen bis hin zur Übernahme von Verbindlichkeiten bzw. Bürgschaften. Die KfW-Bank darf Liquiditätshilfen in unbegrenzter Höhe ausgeben. Allerdings gelten Höchstbeträge je Einzelfall. Denkbar ist in bestimmten Fällen auch eine temporäre Teilverstaatlichung von Unternehmen. Voraussetzung für die Hilfen ist eine positive Zukunftsprognose für die beantragenden Unternehmen.

Inwieweit das ausreicht, um Unternehmen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern, ist fraglich. Je nach Dauer und Umfang der Pandemie ist mit weitreichenderen Folgen für Unternehmen und Beschäftigte zu rechnen.

National, auf EU-Ebene wie auch international wird 2020 aus wirtschaftlicher Sicht ein herausforderndes und ggf. verlorenes Jahr. Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) revidiert angesichts der Pandemie seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum. Wie stark der Konjunkturereinbruch sein werde, sei derzeit aber nicht absehbar. Im Januar hatte der IWF ein Plus von 3,3 Prozent für 2020 prognostiziert.

Abseits der COVID-19-Pandemie bleiben die Grundvoraussetzungen für Hamburg weiterhin stabil. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die 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 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). Zum 30.06.2019 betrug die Einwohnerzahl Hamburgs 1,895 Mio. In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Mio. Personen.

Ursachen dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-Jährigen 16,0 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter zwischen 2017 und 2040 von 99.000 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.505 Menschen – 133 Menschen mehr als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.686 und in Berlin 4.055 Menschen pro Quadratkilometer.

Ende 2018 lebten in rund 17,8 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren – vor rund 30 Jahren waren es noch 25 Prozent.

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,1 Quadratmeter. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent. Die je Einwohner in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug 2018 durchschnittlich 38,5 Quadratmeter. Anfang des Jahres 2019 betrug der Anteil der Sozialwohnungen mit 75.716 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.037 Wohnungen und damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltnieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent. Der Mietenanstieg in Hamburg liegt im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m².

Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer. Die Nettokaltnieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum lediglich um 24 Prozent – die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018 an. Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

Instandhaltungen / Modernisierungen

Der in 2018 begonnene Heizungseinbau in der Wohnanlage Kielkoppelstraße 20 a-d/Geesthachter Kehre 5-13 mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 660.000 wurde im Juli 2019 planmäßig mit dem Anschluss weiterer 30 Wohneinheiten abgeschlossen und die Außenanlagen wurden wiederhergestellt. Mit Inbetriebnahme des zweiten Bauabschnitts verfügen nunmehr insgesamt 85 Wohneinheiten über eine moderne Gasheizzentrale mit sechs Unterstationen.



Heizungseinbau Kielkoppelstraße / Geesthachter Kehre
Erarbeiten Leitungstrasse



Neue Heizungszentrale

Mit der Gerüststellung in der ersten Oktoberwoche 2019 wurde unser Aufstockungs-/ Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekt im Bestandsgebäude Birtstraße 4 mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 850.000 planmäßig begonnen. Im Zuge der Maßnahme werden nicht nur die Bestandsbalkone vergrößert und im Rahmen einer Modernisierung die Mittelwohnungen erstmalig Balkone erhalten, das Treppenhaus renoviert und eine Videogegensprechanlage eingebaut. Bei dem ebenfalls projektierten Umbau des Dachgeschosses investieren wir zusätzlich in den Rückbau der vorhandenen Konstruktion und deren Neuaufbau als modern gestaltetes Pultdach. Hier entstehen mit einer geplanten Bezugsfertigkeit bis zum 01.04.2020 zwei frei finanzierte, großzügige 2-Zimmer-Wohnungen mit modernen, offenen Grundrissen, weitläufigen Wohn-, Ess- und Küchenbereichen mit vorgelagertem Balkon, großem Schlafzimmer sowie jeweils einem Vollbad und zusätzlichem WC. Sämtliche Räume der neu ausgebauten Wohnungen erhalten eine natürliche Belichtung über Fenster und neben Einbauküchen hochwertige Bodenbeläge.



Das Gerüst ist aufgebaut.



Die Bestandsbalkone sind abgebrochen.



Planungsbesprechung Andreas Wohlers (li., WHW) und Arne Brix (Henninger Architekten).



Dach ist auf – Wetter spielt mit.

Vermietung

Bei insgesamt 251 Kündigungen und 242 Neuvermietungen lag auch im Jahr 2019 ein erheblicher Investitionsschwerpunkt in Höhe von rund EUR 3,8 Mio. auf der Wohnungseinzelmodernisierung. Auf nahezu gleichbleibend hohem Niveau wie in den Vorjahren investierten wir hier bei hohen Ausstattungsstandards sowie unter zum Teil erheblichen Anpassungen der Grundrisse bei insgesamt 89 Wohnungen in die marktgerechte und zukunftssichere Erhaltung und Entwicklung des Bestandes. Von 90 am Stichtag 31.12.2019 nicht vermieteten Wohnungen waren in 51 Einheiten bereits Modernisierungsmaßnahmen beauftragt oder sie befanden sich bereits in Vorbereitung auf die Modernisierung.

Bauvorhaben Quartiersgarage Biehlweg 7

In der Rekordzeit von gerade einmal viereinhalb Monaten wurde die Quartiersgarage am 29.05.2019 fertiggestellt. Damit markiert die Quartiersgarage im Biehlweg den neuesten Meilenstein in den erfolgreichen Bauaktivitäten der WHW 1897 eG. Dieses Bauvorhaben war ein Start-Ziel-Sieg. Mit unserer Entscheidung, die alte und völlig marode Stellplatzanlage durch diese hochmoderne und in Systembauweise errichtete Quartiersgarage zu ersetzen, tragen wir sowohl den Wünschen unserer Mitglieder als auch den veränderten Anforderungen an die heutigen Gegebenheiten Rechnung. Das Gebäude ist optisch ansprechend mit Lärchenholz verkleidet und setzt neue Maßstäbe bei der Breite der Stellflächen, die mit über 2,5 Meter Platz für alle Fahrzeuggrößen bieten. Die 107 Stellplätze sind über eine Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar, zurzeit sind vier von ihnen mit einem Ladeanschluss für Elektrofahrzeuge ausgestattet, bei weiterem Bedarf kann die Kapazität jedoch erhöht werden. Auch eine nachträgliche Erweiterung der gesamten Anlage um zwei weitere Halbebenen ist möglich.



Uwe Goldberg (Firma Goldbeck) bei der feierlichen Einweihung der Quartiersgarage im Biehlweg zwischen den Vorständen der WHW 1897 eG Detlef Siggelkow (li.) und Ralf Niedmers.

Bauvorhaben Josephstraße 10-18

Mit den Abbrucharbeiten konnte planmäßig im Oktober 2019 begonnen werden. Zudem wurde für den Erhalt der Bestandsfassade ein aufwendig konstruiertes Haltegerüst erstellt. Sodann liefen die Erdbau- und Hochbauarbeiten reibungslos, sodass der Rohbau des ersten Bauabschnitts zum 20.07.2020 hergestellt sein wird. Die Bezugfertigkeit des ersten Bauabschnitts ist für Ende Dezember 2020 geplant. Einzelne Wohnungen sollen bereits Mitte Dezember 2020 an Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Der Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt ist für Februar 2021 vorgesehen. Zunächst aber müssen noch die Gebäude 14-18 abgebrochen werden. Die Gesamtfertigstellung der Baumaßnahme ist für das erste Quartal 2022 vorgesehen. Die Gesamtbaumaßnahme liegt aktuell vor dem Zeitplan.



Neubebauung – Plan



Neubebauung – Ist



Blick auf das Haltegrüst



Tiefgarage 1. Bauabschnitt

Bauvorhaben Service-Center willy.tel GmbH / Lesserstraße 73

Als Mieter der WHW 1897 eG nutzt die Firma willy.tel GmbH das Gebäude in der Lesserstraße 73 seit Jahren als Service-Center für seine Kunden, aber der Bau ist in die Jahre gekommen und für die Zwecke des Unternehmens mittlerweile zu klein. Aus diesem Grund entstand in enger Kooperation zwischen dem Vorstand der WHW 1897 eG und der Geschäftsführung der willy.tel GmbH der Plan, an gleicher Stelle einen Neubau zu errichten. Für die willy.tel GmbH ist es eine tolle Möglichkeit, das Service-Center zu modernisieren und für die Kunden so die aktuellsten Technologien anfassbar zu machen. Das neue Service-Center gibt dem Team noch mehr Gelegenheit, auf die Bedürfnisse der Kunden und unserer Genossenschaftsmitglieder einzugehen und den Service weiter auszubauen.

Abbruchbeginn für diese Baumaßnahme war am 03.03.2020. Die Fertigstellung dieser Baumaßnahme ist für Ende November 2020 geplant.



Rohbau im Mai 2020



Betonsole in Arbeit

Tätigkeit der Organe

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

Die 67. ordentliche Vertreterversammlung fand am 24. Juni 2019 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2018 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2018 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.

F 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

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 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 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 wesentlich beeinflusst vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 08.06.2020

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 24. Juni 2019 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.215.235,61 eine Dividende von 4 % (EUR 465.239,84) auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von EUR 250.000,00 verbleibenden Jahresüberschuss von EUR 1.499.995,77 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der am 29. Juni 2020 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.511.276,66 eine Dividende in Höhe von 4 % (EUR 476.555,04) auf die am 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von EUR 260.000,00 verbleibenden Jahresüberschuss von EUR 1.774.721,66 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, den 08.06.2020

Der Vorstand

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		77.298,00		77.451,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.018.142,19			108.606.962,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.132.230,06			500.438,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	3.371,00			4.702,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.695,00			225.046,00
5. Anlagen im Bau	2.350.143,54			0,00
6. Bauvorbereitungskosten	99.683,36			174.168,72
7. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	110.794.265,15		<u>467.936,70</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	110.873.063,15	1.500,00
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.015.681,24			4.931.293,50
2. Andere Vorräte	<u>16.567,17</u>	5.032.248,41		<u>15.517,52</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	54.184,31			57.788,39
2. Forderung aus Betreuungstätigkeit	632,59			0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>427.246,62</u>	482.063,52		<u>373.741,00</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.167.312,96</u>	6.681.624,89	<u>1.948.529,67</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			14.264,45	8.362,43
Bilanzsumme			<u><u>117.568.952,49</u></u>	<u><u>117.393.437,10</u></u>

Bilanz zum 31.12.2019

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	429.104,00			437.528,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.019.280,00			11.933.740,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>19.084,00</u>	12.467.468,00		<u>10.556,00</u>
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 260.000,00 (Vorjahr: EUR 250.000,00)	3.510.000,00			3.250.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.774.721,66 (Vorjahr : EUR 1.499.995,77)	<u>15.045.568,81</u>	18.555.568,81		<u>13.270.847,15</u>
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	2.511.276,70			2.215.235,61
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-2.034.721,66</u>	<u>476.555,04</u>	31.499.591,85	<u>-1.749.995,77</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		4.434.138,00		4.074.808,00
2. Steuerrückstellungen		29.260,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>284.800,00</u>	4.748.198,00	<u>289.100,00</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		68.254.548,52		70.598.945,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		6.783.392,18		7.031.255,66
3. Erhaltene Anzahlungen		5.202.223,20		5.103.325,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		15.174,91		42.288,93
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		4.703,22
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		944.430,38		780.267,73
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 8.943,73 (Vorjahr: EUR 4.460,32)		<u>36.466,80</u>	81.236.235,99	<u>24.062,25</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			84.926,65	76.769,41
Bilanzsumme			<u><u>117.568.952,49</u></u>	<u><u>117.393.437,10</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.655.784,65		22.269.854,41
b) aus Betreuungstätigkeit	1.914,12		2.010,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.041,39</u>	22.659.740,16	<u>1.348,48</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.387,74	80.141,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		248.853,33	295.269,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>11.402.912,05</u>	<u>11.787.236,35</u>
Rohergebnis		11.590.069,18	10.861.388,20
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.470.512,78		1.483.377,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 441.381,25 (Vorjahr: EUR 413.673,09)	<u>732.259,23</u>	2.202.772,01	<u>695.079,20</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.517.812,11	3.418.993,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.129.432,68	770.207,08
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60,00	45,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.515,23	12.282,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: EUR 129.415,00 (Vorjahr: EUR 136.020,00)		<u>1.575.318,47</u>	<u>1.673.150,61</u>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		49.389,30	10.923,52
12. Ergebnis nach Steuern		3.121.919,84	2.821.983,63
13. Sonstige Steuern		<u>610.643,14</u>	<u>606.748,02</u>
14. Jahresüberschuss		2.511.276,70	2.215.235,61
15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-2.034.721,66</u>	<u>-1.749.995,77</u>
16. Bilanzgewinn		<u>476.555,04</u>	<u>465.239,84</u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 2019 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 Waschhäusern 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 250,00 bis EUR 1.000,00, die im Geschäftsjahr zugegangen sind, werden in einem Sammelposten zusammengefasst und 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 1.272 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.

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

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 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 2,50 %, ein Rententrend von 1,00 % und eine Fluktuation von 5,00 % 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 2,71 % zum Stichtag 31.12.2019 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 die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden **Anlagengitter**:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	kumuliert 01.01.2019	Zugang	Abgang	Umbuchung+/-	kumuliert 01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr	Änderung wg. Abgang/ Umbuchung +/-	kumuliert 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	667.478,74	22.471,86	0,00	0,00	689.950,60	590.027,74	22.624,86	0,00	612.652,60	77.298,00	77.451,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.048.455,03	793.384,47	76.098,05	0,00	183.765.741,45	74.441.492,92	3.382.204,39	76.098,05	77.747.599,26	106.018.142,19	108.606.962,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.827.683,54	0,00	0,00	1.680.315,27	3.507.998,81	1.327.245,48	48.523,27	0,00	1.375.768,75	2.132.230,06	500.438,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	61.363,66	0,00	0,00	0,00	61.363,66	56.661,66	1.331,00	0,00	57.992,66	3.371,00	4.702,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.308.797,59	28.777,59	0,00	0,00	1.337.575,18	1.083.751,59	63.128,59	0,00	1.146.880,18	190.695,00	225.046,00
5. Anlagen in Bau	0,00	1.783.118,78	0,00	567.024,76	2.350.143,54	0,00	0,00	0,00	0,00	2.350.143,54	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	174.168,72	535.046,20	0,00	-609.531,56	99.683,36	0,00	0,00	0,00	0,00	99.683,36	174.168,72
7. Geleistete Anzahlungen	467.936,70	1.169.871,77	0,00	-1.637.808,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	467.936,70
Summe Sachanlagen	186.888.405,24	4.310.198,81	76.098,05	0,00	191.122.506,00	76.909.151,65	3.495.187,25	76.098,05	80.328.240,85	110.794.265,15	109.979.253,59
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	187.557.383,98	4.332.670,67	76.098,05	0,00	191.813.956,60	77.499.179,39	3.517.812,11	76.098,05	80.940.893,45	110.873.063,15	110.058.204,59

Der ausgewiesene Abgang des Postens **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betrifft die Ausbuchung der Anschaffungskosten für das abgerissene Gebäude in der Josephstraße 10, 10a, 10b, 12, 12a und 12b.

Es wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 783 und nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 10 aktiviert.

Der Zugang im Bereich der **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** sowie eine Umbuchung aus dem Posten Bauvorbereitungskosten (TEUR 43) und den geleiteten Anzahlungen (TEUR 1.638) betreffen in voller Höhe die Aktivierung der im Jahr 2019 fertiggestellten Quartiersgarage im Biehlweg 7.

Die Aktivierungen des Postens **Anlagen im Bau** setzen sich in Höhe von TEUR 238 aus den Herstellungskosten für die Aufstockung des Gebäudes in der Birtstraße 4 sowie in Höhe von TEUR 2.112 aus den Herstellungskosten für das ebenfalls nicht abgeschlossene Neubauprojekt in der Josephstraße 10 bis 18 zusammen.

Die ausgewiesenen **Bauvorbereitungskosten** betreffen unter Anderem Genehmigungs- und Planungskosten für voraussichtlich im Geschäftsjahr 2020 zur Ausführung kommender Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Erweiterung eines Gebäudes in der Lesserstraße 73.

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

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Höhe von rd. TEUR 249 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 553. 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 180 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 31.12.2019

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

	Gesamt		davon mit einer Restlaufzeit		gesichert	
	EUR	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.254.548,52 (70.598.945,11)	4.586.802,69 (4.490.518,19)	18.888.576,05 (18.252.898,38)	44.779.169,78 (47.855.528,54)	68.254.548,52 (70.598.945,11)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.783.392,18 (7.031.255,66)	269.690,36 (249.978,07)	1.153.883,53 (1.123.671,58)	5.359.818,29 (5.657.606,01)	6.783.392,18 (7.031.255,66)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.202.223,20 (5.103.325,80)	5.202.223,20 (5.103.325,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.174,91 (42.288,93)	15.174,91 (42.288,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (4.703,22)	0,00 (4.703,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	944.430,38 (780.267,73)	944.430,38 (780.267,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.466,80 (24.062,25)	36.466,80 (24.062,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe Verbindlichkeiten	81.236.235,99 (83.584.848,70)	11.054.788,34 (10.695.144,19)	20.042.459,58 (19.376.569,96)	50.138.988,07 (53.513.134,55)	75.037.940,70 (77.630.200,77)	GPR = Grundpfandrecht

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen TEUR 4.836 abgerechnete Mietnebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 186 Erstattungen von Versicherungen, Nutzern und Dritten für Instandhaltungsleistungen.

Die unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** auszuweisenden Betriebskosten betragen TEUR 4.532 und die Instandhaltungskosten TEUR 6.789.

Der Posten **Personalaufwand** enthält Kosten in Höhe von TEUR 316 zur Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Rechnungszinses.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** bestehen im Wesentlichen 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 in der Josephstraße 10 bis 18 wurde ein Generalunternehmervertrag in einem Gesamtumfang in Höhe von rd. TEUR 14.597 geschlossen. Zur Deckung dieser Investition wurde eine Fremdfinanzierung vereinbart.

Für einen Neu-/Erweiterungsbau in der Lesserstraße 73 besteht eine Vereinbarung über die Herstellung des Rohbaus in Höhe von TEUR 621.

Für die gesetzlich vorgeschriebene Dichtheitsprüfung der Sielleitungen wurde ein Rahmenvertrag für den gesamten Bestand der Genossenschaft in Höhe von TEUR 459 abgeschlossen.

2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug

Jahr	2019	2018
Kaufm. / Techn. Angestellte	12,66	14,67
Teilzeitkräfte	3,75	2,75
Gewerbliche Arbeitnehmer	5,83	5,25
Auszubildende	2,08	1,92
Insgesamt	24,33	24,59

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2019

Stand 01.01.2019	4.286
Zugänge	194
Abgänge	183
Stand 31.12.2019	4.297

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Stichtagsvergleich um rd. TEUR 86 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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

8. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 8. Juni 2020 wurden EUR 260.000,00 in die gesetzlichen Rücklagen sowie EUR 1.774.721,66 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der am 29. Juni 2020 stattfindenden Vertreterversammlung vor, der VorabEinstellung in die Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 476.555,04 für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 01.01.2019 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

Hamburg, den 8. Juni 2020

Der Vorstand

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

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 31.12.2019 einen eigenen Bestand von

- 3.282 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 198.067,94 m²
- 38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 3.075 m²
- 6 weitere Einheiten (3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude und 1 Gemeinschaftshaus) mit einer Nutzfläche von 1.257 m²
- 901 Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen (16.641,17 m²)
- 538 Kfz-Stellplätze im Freien und
- 60 Fahrradboxen
- 1 Rollstuhlbox
- 9 sonstige Objekte

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Fluktuationsquote der Genossenschaft lag im Jahr 2019 bei rd. 7,65 %.

Auch unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie ist die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft beständig.

Wie bereits in den vergangenen Jahren umgesetzt, richten wir den Liegenschaftsbestand weiterhin auf eine nachhaltige Nutzung in der Zukunft aus. Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2019 erneut 89 Wohnungen modernisiert und damit auf den Stand der Anforderungen an modernes Wohnen gebracht.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	17.500	17.559	17.168
Instandhaltungsaufwendungen	6.750	6.789	7.305
Zinsaufwendungen	1.440	1.439	1.544
Jahresüberschuss	2.480	2.511	2.215

Die **Umsatzerlöse** aus Mieten konnten im Vorjahresvergleich um rd. TEUR 391 gesteigert werden. Hintergrund sind im Wesentlichen der Anstieg der Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren für Wohnungen infolge von Nutzungsgebührenanpassungen an den Hamburger Mietenspiegel bei Nutzerwechseln, der Vollauswirkung der erstmals ganzjährig anfallenden Einnahmen aus dem ab Dezember 2018 vollständig vermieteten Neubau in der Rosmarinstraße 8 sowie die ab Mai 2019 verbuchten Umsatzerlöse aus der Vermietung von Stellplätzen in der fertiggestellten Quartiersgarage im Biehlweg 7. Eine weitere Steigerung der Mietererlöse entstand aus der moderaten Anpassung der Nutzungsgebühr in vereinzelt Wohnanlagen.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** lagen im Berichtsjahr etwa auf dem veranschlagten geplanten Niveau.

Die **Zinsaufwendungen** verliefen im Rahmen des Budgetansatzes.

Der **Jahresüberschuss** der Genossenschaft liegt im Rahmen der für das Jahr 2019 geplanten Rahmendaten. Eine leichte Steigerung des Planansatzes ergibt sich im Wesentlichen aus der Entwicklung der Umsatzerlöse im Jahresverlauf.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.511. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bei nachstehender Erfolgsanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Vorjahreszahlen:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	3.036,9	2.357,4	679,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-363,8	-60,2	-303,6
Verwaltungsbetreuung	-1,9	-2,0	0,1
Finanzergebnis	4,3	10,0	-5,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-117,3	-125,5	8,2
Neutrales Ergebnis	2,5	46,4	-43,9
Steuern	-49,4	-10,9	-38,5
	2.511,3	2.215,2	296,1

Finanzlage

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

<u>Kapitalflussrechnung</u>	2019	2018
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Jahresüberschuss	2.511,3	2.215,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.517,8	3.419,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	359,3	352,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	6.388,4	5.986,9
Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-221,3	-62,0
Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	218,4	197,5
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-4,3	-42,3
Zinsaufwendungen	1.445,9	1.537,2
Ertragsteueraufwand	49,4	10,9
Ertragsteuerzahlungen	-20,1	-1,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.856,4	7.626,3
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	-22,4	-38,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.310,1	-5.660,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.332,5	-5.699,6
Veränderungen der Geschäftsguthaben	85,7	234,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.207,6	0,0
Planmäßige Tilgungen	-4.766,6	-4.467,4
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-486,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	79,3	158,8
Gezahlte Zinsen	-1.445,9	-1.537,2
Auszahlungen für Dividenden	-465,2	-450,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.305,1	-6.548,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-781,2	-4.621,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.948,5	6.570,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.167,3	1.948,5

Die Mittel aus dem **Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR 7.856,4 wurden im Geschäftsjahr im Wesentlichen für Investitionen in das Anlagevermögen, zur Darstellung der für das Geschäftsjahr 2018 beschlossenen Dividendenauskehrung sowie anteilig zur Deckung des planmäßigen Kapitaldienstes verwendet.

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

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2019	2019	2018	2018	Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	110.873,10	94,30	110.058,20	93,75	814,90
Umlaufvermögen und RAP	6.695,90	5,70	7.335,24	6,25	-639,34
Gesamtvermögen	117.569,00	100,0	117.393,44	100,0	175,56
Eigenkapital	31.499,60	26,79	29.367,91	25,02	2.131,69
Langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	75.034,30	63,82	77.593,32	66,10	-2.559,02
Pensionsrückstellungen	4.434,10	3,77	4.074,80	3,47	359,3
Kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	6.601,00	5,61	6.357,41	5,42	243,59
Gesamtkapital	117.569,00	100,0	117.393,44	100,0	175,56

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des **Anlagevermögens** entstand aus den Zugängen in das Anlagevermögen in Höhe von rd. TEUR 4.333. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Aktivierung der Quartiersgarage in die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie der Aktivierung der bereits angefallenen Herstellungskosten in den Posten Anlagen im Bau für das im Berichtsjahr begonnene Neubauprojekt in der Josephstraße 10 bis 18. Darüber hinaus wurden im Jahr 2019 Modernisierungskosten in Höhe von rd. TEUR 784 die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten aktiviert. Dem stehen handelsrechtliche Abschreibungen in Höhe von rd. TEUR 3.518 gegenüber.

Die Entwicklung des Postens **Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten** entsteht im Wesentlichen aus dem um TEUR 781 geringer auszuweisenden Finanzmittelbestand zum 31.12.2019.

Das **Eigenkapital** schließt im Vorjahresvergleich durch die Vermehrung der Geschäftsanteile um rd. TEUR 86, die Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe von TEUR 2.511, bei einer kapitalmindernden Auszahlung der Vorjahresdividende in Höhe von TEUR 465 mit einem um TEUR 2.132 gestiegenen Ausweis. Die Eigenkapitalquote stieg entsprechend um 1,77 % auf 26,79 %.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** konnten im Berichtsjahr um TEUR 2.559 zurückgeführt werden. Hintergrund ist im Wesentlichen die planmäßige Jahrestilgungsleistung in Höhe von TEUR 4.767 auf die Fremdfinanzierungen zurückgeführt. Dem steht die Neuvaluierung einer langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von TEUR 2.208 gegenüber.

Die **Pensionsrückstellungen** waren im Vorjahresvergleich hauptsächlich vor dem Hintergrund von handelsrechtlich vorgeschriebenen Zinsänderungen aufzustocken.

Die Veränderung der **kurzfristigen Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)** entstand im Wesentlichen aus dem im Vorjahresvergleich um TEUR 164 höheren Bestand der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

2.4 Leistungsindikatoren

	2019	2018
Eigenkapitalquote	26,79 %	25,02 %
Eigenkapitalrentabilität	7,97 %	7,54 %
Fluktuationsquote	7,65 %	7,67 %
Leerstandsquote zum Stichtag	2,90 %	2,70 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	33,50 €/m ²	36,01 €/m ²

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Als Folge der wirtschaftlichen Auswirkungen aus der COVID-19-Pandemie könnten relevante Teile der Nutzungsentgelte ausbleiben.

Im Rahmen der Regelungen des EGBGB wird Nutzern, die der Genossenschaft Zahlungsschwierigkeiten infolge der COVID-19-Pandemie nachweisen können, ein weitgehend standardisiertes Stundungsverfahren für Ausfälle des Zeitraums April bis Juni 2020 angeboten. Grundsätzlich erhalten solche Mieter einen bis längstens zum 30. Juni 2022 befristeten Ratenzahlungsplan, mit dem Rückstände des Nutzungsentgelts wieder vollständig ausgeglichen werden müssen. Vor diesem Hintergrund und auch unter Einbeziehung der möglichen staatlichen Fördermaßnahmen für Nutzer mit Zahlungsschwierigkeiten rechnen wir mittelfristig nicht mit substantiellen Ausfällen des Nutzungsentgelts.

Hinsichtlich der zum Berichtszeitpunkt unklaren kurzfristigen Auswirkungen werden wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zunächst mit besonderem Augenmaß auf die kurzfristig zu erwartende Liquiditätslage vergeben.

Der Stand der tatsächlichen wirtschaftlich von der COVID-19-Pandemie betroffenen Nutzer wird hierzu im Rahmen des regelmäßigen Mahnprozesses sowie durch die Regeln der für unsere Genossenschaft in Kraft getretene Pandemieordnung laufend erfasst und ausgewertet.

Neben den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sehen wir ein politisches Risiko hinsichtlich möglicher staatlicher Regelungen zur Anpassung der Nutzungsentgelte im Rahmen der sogenannten Mietpreisbremse. Der Deckelung von Mietanpassungen stehen regelmäßig steigende Kosten gegenüber, die nach den Vorgaben der Mietpreisbremse nicht für die Deckelung vorgesehen sind. Kommt es zu einer Überregulierung der Anpassungsmöglichkeiten, könnten Steigerungen auf der Kostenseite langfristig nur durch den Einsatz der Substanz der Genossenschaft aufgefangen werden.

Das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft bleibt weiterhin die Ausrichtung der geschaffenen Werte auf die Erfordernisse und das Umfeld der Zukunft. Insofern werden unter Beachtung der durch die weltweite Pandemie gebotenen Vorsicht weiterhin umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt.

Darüber hinaus arbeitet die Genossenschaftsverwaltung zudem stets weiter an der Umstellung von analogen Verwaltungsprozessen auf digitale, schnittstellenbasierte Technologien.

Im Jahr 2019 wurde neben der Erneuerung des Internet-Auftritts der Genossenschaft auch die Einführung eines digitalen Mitgliederportals (sogenanntes CRM-Portal) umgesetzt. Die Nutzung der darin enthaltenen Angebote der Online-Plattform und des Smartphone-Anwendung findet bereits kurze Zeit nach der Einführung große Akzeptanz unter den Mitgliedern (zum Berichtszeitpunkt rd. 35 Prozent der Mitglieder, bezogen auf die in der Genossenschaft verfügbaren Wohnungen).

Unverändert bleibt die Genossenschaft einem latenten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. In den Jahren 2022 und 2029 laufen die vereinbarten Zinsbindungen für substantielle Darlehenstranchen in Höhe von EUR 8,96 Mio. und EUR 10,16 Mio. aus und müssen neu vereinbart werden. Nach der vorherrschenden Lage, bewerten wir insbesondere ein mögliches Zinsänderungsrisiko für die im Jahr 2022 auslaufende Zinsvereinbarung geringer als für das Jahr 2029. Gegenwärtig sieht sich die Genossenschaft jederzeit imstande auch eventuell namhafte Zinsänderungen aus den laufenden Mitteln aufzufangen.

3.2 Risikomanagementsystem

Es besteht ein ständig laufendes Risikokontrollsystem, welches im Rahmen eines Organisationshandbuchs prozessbasierte Prüfungshandlungen über weitreichende Teile des Wirkungsbereichs der Genossenschaftsverwaltung regelt. Die hier organisierten Prozessvorgaben werden regelmäßig hinterfragt und gegebenenfalls an geänderte Rahmenbedingungen angeglichen.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft prüfen laufend den Bestand nach baulichen und verkehrssicherungstechnischen Gesichtspunkten. Ergibt die Prüfung eine Beanstandung, werden entsprechende Maßnahmen umgehend eingeleitet.

Über die den Entwicklungsverlauf der Genossenschaft beeinflussenden sowie über auftretende Risiken wird der Aufsichtsrat regelmäßig durch den Vorstand unterrichtet.

4. Prognosebericht

Die Auswertung der mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sowie die Analyse 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 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 2.490. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von rd. TEUR 18.190 sowie von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.700 ausgegangen. Die Instandhaltungsprojekte sind im Jahr 2020 erneut durch die Wohnungseinzelmodernisierungsarbeiten geprägt. Es werden im Jahr 2020 Finanzierungsaufwendungen in Höhe von etwa TEUR 1.370 erwartet.

Hamburg, den 8. Juni 2020

Der Vorstand

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Bericht des Aufsichtsrates

Die sechs Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich im Geschäftsjahr 2019 in sieben gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand umfassend und intensiv mit der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft beschäftigt. Der Finanzausschuss sowie der Vermietungsausschuss haben sich ebenfalls umfassend vom Vorstand unterrichten lassen und Einsicht in Unterlagen genommen. In den Sitzungen des Aufsichtsrates war die Beschlussfähigkeit immer gegeben und die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2019 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht wurde stichprobenweise geprüft und umfassend in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten. Zudem konnte sich der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Verbandsprüfer ein umfassendes Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 der Genossenschaft machen. Es gab keine Beanstandungen. Das Geschäftsjahr 2019 wurde erfolgreich abgeschlossen, und der gesamte Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihren hervorragenden persönlichen Einsatz, der maßgeblich für das erfolgreiche Geschäftsergebnis verantwortlich ist.

Erfreulicherweise konnte der erste Bauabschnitt des Neubauvorhabens in der Josephstraße beginnen sowie die Planung für den Neubau des willy.tel Service-Center abgeschlossen werden. Im Herbst 2019 begannen die Arbeiten zum Dachgeschossausbau in der Birtstraße 8. Wohnungsmodernisierungen blieben im Geschäftsjahr 2019 auf einem sehr hohen Niveau. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat zu den Bauvorhaben regelmäßig und umfassend. Wir möchten unseren Dank gegenüber den Mitgliedern zum Ausdruck bringen, die durch Baulärm, Schmutzbelastung und anderweitige Umstände betroffen waren, und danken für das Verständnis und die Unterstützung.

Der gesamte Aufsichtsrat würde gern seine Fachkenntnis weiterhin zum Wohle unserer Genossenschaft einsetzen und stellt sich auf der Vertreterversammlung am 29.06.2020 zur Wiederwahl.

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 2019 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 08.06.2020

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Der Aufsichtsrat

gez. 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	0				
	Josephstraße 10, 10a, 10b,	0				
	12, 14, 16, 18	27				
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 Walddörferstr. 78, 80, 82, 82a, 84, 84a, 84b	127				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			

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
	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			
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			

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
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14	16				
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49	6				
211	Rosmarinstraße 8	9				14
22	Walddörferstr. 2, 4, 6, 8, 10			4		
	Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	72	4			
23	Lengerckestr. 43, 45a-e, 47					
	Eulenkamp 12, 14		1			
	Walddörferstr. 12	73	2			
24	Holzmühlenstr. 93, 95, 97, 99, 101			2		
	Friedrich-Ebert-Damm 31, 33, 42, 42a	75		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		4		1	
	Vogesenstr. 8, 10, 12	56				

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u>	<u>gewerblich.</u>	<u>Sonstige</u>	<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>
		Anzahl	Objekte			
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10	4	1		
29	Friedrich-Ebert-Damm 28		3			
	Lesserstr. 50, 52	21				
30	Friedrich-Ebert-Damm 34,	34	2			
	36, 38	1	1			
32	Lesserstraße 67, 69, 71		1			
	Friedrich-Ebert-Damm 12,					
	12a, 12b, 14, 16, 18, 20,					
	22, 24, 26	117				
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					

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
	Lesserstraße 73	85	1			
36	Ahrensburger Str. 11, 11a, 13, 15, 17 Birtstraße 4	44				
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	35
422	Thiedeweg 23a-g	83		1		
43	Walddörferstraße 55	8				

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
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				33
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72			32	
					111	
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		2	22	82
501	Geesthachter Weg 18	23				
502	Geesthachter Weg 14	23				

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
	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
	55 Erich-Ziegel-Ring 48 Hofflächen, Parkplatz	40		1	16	17
	56 Geesthachter Kehre 1, 13, 17	85			44	35
	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	
	611 Lesserstraße 123-125	31			25	
	1031 Hinschenfelder Stieg			2	106	12
	1037 Gladowstraße 10				6	
	Gesamt:	<u>3.282</u>	<u>38</u>	<u>14</u>	<u>901</u>	<u>538</u>

(ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen)

Öffentlich geförderte Wohnungen

Unseren in 2019 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

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

Behrens, Gerda
Decker, Ronald
Eilk, Helmut
Gebbert, Alf
Günsch, Thomas
Günther, Ina
Heibach, Bettina
Herbst, Ursula
Hinsch, Alice
Holst, Michael
Kleinert, Horst
Klein-Lehmann, Gisela
Knothe, Ursula
Kopp, Hildegard
Mortzfeld, Käte
Peglau, Heinz
Püttjer, Dieter Walter
Rathmann, Hannelore
Rennich, Sofie
Schaarschmidt, Andreas
Schön, Brigitte
Schröder, Ramona
Schwiertz, Waltraud
Stangenberg, Ursula
Tiedchen, Rita
Voigt, Ralf
Wenk, Horst
Wilk-Ihrcke, Helga
Wimmer, Horst
Wirth, Ilse
Zeuge, Andrea



**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

Schnell, unkompliziert und ohne Wartezeiten
vor Ort. Unser Mitgliederportal.

