

WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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

Telefon: 040 682877-0 • E-Mail: Info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

Gegründet am 27. August 1897.

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

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft.....	2
Vorwort	3
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick	4
Bericht des Vorstandes	5
Hausbewirtschaftung	5
Die wirtschaftliche Lage.....	6
Instandhaltungen und Modernisierungen	10
Vermietung	12
Bauvorhaben Josephstraße 10-14a	13
Bauvorhaben Behnkenkammer 2-4/Walddörferstraße 78-84	14
Tätigkeit der Organe.....	15
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft	16
Gewinnverwendung.....	19
Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020	23
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
2. Bilanz.....	23
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	26
4. Sonstige Angaben	27
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	29
Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2020	30
Lagebericht.....	31
1. Grundlagen des Unternehmens	31
2. Wirtschaftsbericht.....	31
3. Chancen- und Risikobericht	35
4. Prognosebericht	37
Bericht des Aufsichtsrates	38
Unser Objektbestand am 31. Dezember 2020.....	40
Unseren in 2020 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken.....	42

Organe der Genossenschaft

Vorstand

- Detlef Siggelkow (hauptamtlich)
- Ralf Niedmers (hauptamtlich)

Handlungsbevollmächtigte

- Kay Nissen
- Michael Denstorff (bis 29.06.2020)
- Ines Schmundt (ab 01.09.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrats

- Björn Hauto (Vorsitzender)
- Jürgen Kleene (Stellvertretender 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,

trotz der nunmehr im zweiten Jahr grassierenden COVID-19-Pandemie und der damit einhergehenden, schwierigen Rahmenbedingungen hat sich die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 wirtschaftlich sehr gut weiterentwickelt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf 23.101 T€. Das entspricht einem Zuwachs um 445 T€. Der Jahresüberschuss für das Jahr 2020 beträgt 2.434 T€. Von diesem Überschuss konnten Rücklagen in Höhe von 1.953 T€ gebildet werden.

Auch die konsequente Umsetzung unserer Digitalisierungsstrategie hat positive Auswirkungen: Das zum Jahresende 2019 neu eingeführte Mitgliederportal „Meine WHW 1897“ hat inzwischen eine Nutzerquote von 63 % (!). Das ist deutschlandweit ein absoluter Spitzenwert. Im Hinblick auf die „EED“ führen wir aktuell einen Modellversuch in Sachen digitale Erfassung und Übermittlung von Heizkostenverbräuchen durch.

Unser Wohnungseinzelmodernisierungsprogramm läuft mit 73 fertiggestellten Einheiten auf hohem Niveau. Die Bauprojekte willy.tel-Servicecenter und der erste Bauabschnitt des Neubauvorhabens Josephstraße 10-14a wurden pünktlich Ende November 2020 fertiggestellt. Mit dem Abschluss des Bauvorhabens in der Josephstraße wird der Anteil energieeffizienter Neubauwohnungen der Genossenschaft auf 12 % des Gesamtwohnungsbestandes steigen. Große Sorgen bereiten uns allerdings die ständig weiter steigenden Baukosten. Es wird zunehmend schwerer, Wohnraum in der gewohnt hohen Qualität und Ausstattung zu bezahlbaren Mieten zu errichten bzw. zu sanieren.

Wie gewohnt, legen wir der am 28. Juni 2020 tagenden Vertreterversammlung einen bereits geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss zur Beschlussfassung vor.

Am 27. August 2022 werden wir unser 125-jähriges Firmenjubiläum begehen. Wir hoffen sehr, dass wir dieses ganz besondere Ereignis gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und unseren Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen im Rahmen des Richtfestes für den Neubau in der Behnkenkammer gebührend feiern können, denn hier entsteht neben 50 Wohnungen auch die neue Hauptverwaltung der Genossenschaft.

Ihre

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	125.921.853,31 €	117.568.952,49 €	117.393.437,10 €	119.840.017,32 €	118.555.536,28 €	113.262.970,88 €	114.456.573,05 €
Eigenkapitalquote	26,78 %	26,79%	25,02%	22,84%	21,10%	19,30%	17,50%
Investitionen	11.959.388,81 €	4.332.670,67 €	5.699.551,51 €	2.931.326,82 €	6.613.500,00 €	2.216.100,00 €	10.551.900,00 €
Geschäftsguthaben	12.735.320,00 €	12.467.468,00 €	12.381.824,00 €	12.147.200,00 €	11.766.612,00 €	11.491.532,00 €	11.069.864,00 €
Rücklagen	20.508.619,97 €	18.555.568,81 €	16.520.847,15 €	14.770.851,38 €	12.834.924,48 €	9.428.055,34 €	8.533.055,34 €
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	23.100.614,33 €	22.655.784,65 €	22.269.854,41 €	21.750.560,02 €	20.667.457,98 €	20.051.707,03 €	18.917.600,29 €
Instandhaltung	7.356.438,44 €	6.788.524,71 €	7.305.083,70 €	6.250.640,73 €	4.377.749,23 €	5.312.281,22 €	3.894.318,79 €
Jahresüberschuss	2.433.556,12 €	2.511.276,70 €	2.215.235,61 €	2.386.255,22 €	3.375.682,57 €	1.790.052,17 €	1.262.167,72 €
Bilanzgewinn	480.504,96 €	476.555,04 €	465.239,84 €	450.328,32 €	442.301,60 €	895.052,17 €	407.286,78 €
Mitglieder	4.345	4.297	4.286	4.212	4.105	4.055	3.912
Durchschnittliche Geschäftsanteile/Mitglied	2.821,89 €	2.797,13 €	2.784,35 €	2.767,16 €	2.747,02 €	2.729,52 €	2.697,26 €
Eigene Wohnungen	3.249	3.282	3.317	3.308	3.277	3.281	3.200
Übrige Objekte	1.541	1.553	1.499	1.486	1.459	1.462	1.378

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2020

3.249	Wohnungen
36	Läden und sonstige gewerbliche Objekte
3	Wasch- und Heizhäuser
1	Verwaltungsgebäude
1	Regiegebäude
1	Gemeinschaftshaus
890	Garagen (davon 571 Tiefgaragenstellplätze)
532	Kfz-Stellplätze im Freien
60	Fahrradboxen
1	Rollstuhlbox
16	Netzstationen, Antennenanlagen, Werbeflächen

4.790 Miet-, Gewerbe- und Nutzobjekte (Wohnfläche 198.072 m², Gewerbefläche 3.402 m²)

Die wirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Situation allgemein/Bruttoinlandsprodukt

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP; Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,5 % gesunken. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 6,6 %. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt sank das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,2 % und real um 6,6 %. Einen deutlichen Rückgang gab es im verarbeitenden Gewerbe, der in seiner Höhe ebenfalls der Bundesentwicklung entspricht. In den drei für Hamburg bedeutsamen Bereichen „Maschinenbau“, „Sonstiger Fahrzeugbau“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ kam es zu starken Einbußen im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr. Auch im Dienstleistungsbereich entsprach der Rückgang der Bundesentwicklung. Hervorzuheben sind hier die sehr deutlichen Einbußen im Gastgewerbe. Auch im für Hamburg wichtigen Großhandel sank die Wirtschaftsleistung, während sich der Einzelhandel vergleichsweise gut behaupten konnte.

Zahl der Erwerbstätigen und Wohngeldbezug

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 sank sie um 5.700 auf 1.286.600 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 % lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von -1,1 %, so das Statistikamt Nord. Mit einem Anteil von 87 % aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier sank die Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 0,5 %. Im produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Rückgang von 0,1 % etwas positiver. Ausschlaggebend war hier ein Anstieg im Baugewerbe um 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Am Jahresende 2020 haben 19.694 Haushalte in Hamburg Wohngeld bezogen. Insgesamt stiegen die Wohngeldzahlungen in Hamburg von 24.479.132,03 € auf 33.619.022,00 € an.

Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2019 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.847.253 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2018 um 6.074 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (+10.595 Personen) niedriger aus. Mit 3.466 Personen ist erneut ein positiver Saldo der sogenannten natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. In Hamburg lebten 2019 auf einem Quadratkilometer 2.515 Menschen – 143 Menschen mehr als im Jahr 1995. Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. 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). 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. Als Ursachen dieses Anstiegs werden weiterhin eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn (mehr Zu- als Fortzüge) prognostiziert.

Struktur der Hamburger Haushalte

Ende 2019 lebten in 18 % der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren – vor rund 30 Jahren waren es noch 25 %. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Rund ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehendenhaushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg zwischen 2009 und Ende des Jahres 2019 von 51,6 % auf 54,3% gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,8 m² in Anspruch. Das sind 2 % weniger als im Vorjahr (39,6 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2019 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg nur leicht auf rund 12,3 Mrd. €. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2019 insgesamt rund 1,6 Mio. m² Land und rund 1,3 Mrd. € umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus:

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 %
- bebauten Grundstücken mit 34 %
- unbebauten Bauflächen mit 8 %
- sonstigen Flächen mit 1 %

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2019 rund 11 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 27,8-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 7 %. Im Mittel wurden rund 1.700 € pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhaus-Bauplätzen stiegen 2019 um 9 %. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2019 durchschnittlich rund 496.000 €. 2019 wurden in Hamburg sowohl 2 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als auch 2 % mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging hingegen um rund 2 % zurück. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 6 % an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2019 rund 8 % über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in 254.661 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 m². Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei mehr als 80 % um Mietwohnungen. Mit knapp 24 % von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 %. Der Anteil der

Sozialwohnungen betrug Anfang des Jahres 2020 mit 77.491 Wohnungen 8 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20.002 Wohnungen und damit 25,8 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

Entwicklung der Bauwirtschaft

In allen Bereichen des Bauhauptgewerbes gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 Steigerungsraten von mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr. Im Wirtschaftsbau (+68,6 %), Straßenbau (+60,9 %) und Wohnungsbau (+57,9 %) konnten sich die Hamburger Baubetriebe gleichermaßen über steigende Auftragseingänge freuen. Die größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes haben in diesem Zeitraum Aufträge im Wert von knapp 1,57 Mrd. € angenommen. Der Wert der Auftragseingänge stieg damit gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 61,5 %. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen mit 1,45 Mrd. € um 4,8 % über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Im Juni 2019 gab es in Hamburg 989 Betriebe des Bauhauptgewerbes und damit 13 % mehr als im Juni 2018. Die Zahl der baugewerblich tätigen Personen stieg ebenfalls um 13 % auf knapp 12.000.

Baufertigstellungen und Abgänge

In Hamburg sind im Jahr 2019 insgesamt 9.805 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 818.670 m² fertiggestellt worden. Darunter befanden sich 2.290 neue Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen. Im langjährigen Vergleich erreichte die Fertigstellungszahl damit zwar nicht ganz den Spitzenwert des Jahres 2018, blieb aber weiter auf hohem Niveau. Im Vorjahresvergleich wurden 8,1 % weniger neue Wohnungen und 3,6 % weniger neue Wohnfläche bezugsfertig. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 79,6 m² auf 83,5 m². Der Schwerpunkt der Fertigstellungen beim Neubau von Wohngebäuden in Hamburg lag mit 7.653 neuen Wohnungen auch im Jahr 2019 beim Neubau von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 1.395 Wohnungen bezugsfertig. Außerdem wurden 571 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, 155 Wohnungen im Neubau von Nichtwohngebäuden und 31 Wohnungen in Wohnheimen fertiggestellt. Insgesamt sind im Jahr 2019 in den Hamburger Bezirken 144 Wohnungen abgegangen.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 €/m². Die Nettokaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 €/m² bzw. 2,6 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 %. Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 % und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 % gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 €/m² und 2019 nur noch 0,22 €/m². Die nächste Erhebung wird für den Mietenspiegel 2021 durchgeführt.

Wohnungsbauförderung

Im vergangenen Jahr sind in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt worden. Für weitere 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im selben Zeitraum die Förderungen bewilligt. Durch die Corona-Schockwellen vor allem des Frühjahrs war es damit erstmals nicht möglich, die 2017 selbst gesetzte Zielzahl von jährlich 3.000 Neubaubewilligungen zu erreichen. Verschiedene Investoren hatten erwartete Projekte im Zuge der Pandemie zeitlich zurückgestellt. Die Ziele bleiben aber Maßgabe für die kommenden Jahre: Auch für 2021 und 2022 hat der Senat ein Programm beschlossen, das unter anderem mindestens 3.000 neue geförderte Sozialwohnungen pro Jahr ermöglicht. Die Wohnraumförderung wird auf hohem Niveau auch in den Jahren 2021 und 2022 fortgesetzt. Weiterhin stehen Mittel für jährlich mindestens 3.000 Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bereit. Die Dauer der Belegungsbindung wird im Neubau zudem deutlich verlängert, auf mindestens 30 statt bislang 20 Jahre sowohl im ersten als auch im zweiten Förderweg. Hinzu kommen Mittel für jährlich 5.130 geförderte Modernisierungen pro Jahr und mindestens 800 neue Bindungen im Bestand durch Verlängerungen und Ankäufe. Die Förderhöhe im Neubau wird für 2021 und dann erneut für 2022 um jeweils 2 % angehoben, um steigenden Baukosten Rechnung zu tragen. Zugleich steigen die Anfangsmieten jährlich um zehn Cent, so dass sie im ersten Förderweg für 2021 bei 6,80 € pro Quadratmeter liegen und im zweiten Förderweg bei 8,90 €. 2022 sind es dann 6,90 € bzw. 9 €.

Instandhaltungen und Modernisierungen

Mit einem kalkulierten Gesamtvolumen von rund 3,9 Mio. € für 2020/2021 und budgetierten Mitteln von 1,95 Mio. € für das Jahr 2020 lag ein erheblicher Investitionsschwerpunkt in der Durchführung der in Hamburg gesetzlich zwingend bis zum 31. Dezember 2020 vorgeschriebenen Untersuchungen der privaten Abwasser- und Sielleitungen in unseren Wohnanlagen auf Dichtigkeit sowie der sich aus den Untersuchungsergebnissen ergebenden Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfe.

Die sogenannten Dichtheitsprüfungen der Sielleitungen durch das zertifizierte Fachunternehmen konnten mit einem Volumen von rund 300.000 € planmäßig im Zeitraum Januar 2020 bis September 2020 vollständig durchgeführt werden. Aufgrund pandemiebedingter Verzögerungen bei der Auftragnehmerauswahl durch das beauftragte Fachplanungsbüro sowie verschärfter Arbeitsschutzaufgaben oder zeitweiliger Quarantänen innerhalb Arbeitskolonnen beteiligter Gewerke konnten im Jahr 2020 sukzessive nach den Untersuchungen vorgesehene, größere Sanierungen als sogenannte Hochsielmaßnahmen oder Teilinstandsetzungen als sogenannte Inlinersanierungen nur eingeschränkt in Höhe von rund 300.000 € umgesetzt werden. Für das laufende Jahr ist mit zwischenzeitlich drei weiteren Auftragnehmern und insgesamt vier Hochsielkolonnen der vollständige Abschluss der baualtersbedingt überwiegend aufwendigen Sanierungsmaßnahmen im gesamten Kernbereich Wandsbek sowie Dulsberg geplant. Der vollständige Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Gesamtbestand erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2022.



Herstellung der Hochsielleitungen



Umfangreiche Dokumentation der Dichtheitsprüfung

Der vollständige Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Gesamtbestand erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2022.

Mit den Hauseingängen Lesserstraße 32, 34, 40 und 46 wurde auch im Jahr 2020 unser Programm zur Treppenhauserenovierung planmäßig fortgesetzt und konnte für den Bereich unseres gewachsenen Bestandes in der Lesserstraße und dem Friedrich-Ebert-Damm vollständig abgeschlossen werden. Bei einem Gesamtvolumen von rund 225.000 € wurde erneut neben einer stimmigen, mit den historischen Fassaden harmonisierenden Gestaltung im Zuge der Maßnahmen auch jeweils die technische Ausstattung auf den neuesten Stand gebracht.



Treppenhauserenovierung Lesserstraße



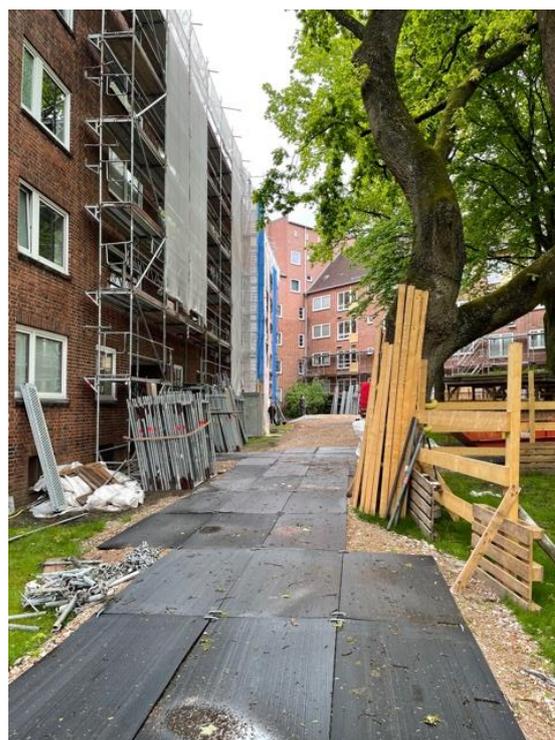
Fertigstellung Balkonanlage und Ausbau Dachgeschosswohnungen Birtstraße

Unser Aufstockungs- und Modernisierungsprojekt im Bestandsgebäude Birtstraße 4 wurde mit der planmäßigen Fertigstellung der Balkonanlage und dem Erstbezug der zwei neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen zum 1. April 2020 termingerecht abgeschlossen.

Im vierten Quartal wurden unsere Planungen für unser Modernisierungsprojekt in der WIE 32, Friedrich-Ebert-Damm 12-26/Lesserstraße 67-71 mit einem Volumen von rund 1,3 Mio. € abgeschlossen. Im Zuge der Maßnahme werden die Bestandsbalkone saniert und im Rahmen einer Modernisierung sämtliche Wohnungen, die noch nicht über Balkone verfügen, erstmalig Balkone in Stahlständerwerkbauweise erhalten. Es werden ergänzend einbruchhemmende neue Tür-/Fensterelemente zu den Balkonen mit verbessertem Wärme- und Schallschutz eingebaut. Ferner ist als Instandsetzungsmaßnahme die Dämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecken vorgesehen. Mit Umsetzung der Maßnahme wurde planmäßig am 1. März 2021 begonnen. Mit einem Gesamtvolumen von rund 3,4 Mio. € konnten wir auch im Bereich der Wohnungseinzelmodernisierung trotz erheblicher, pandemiebedingter Verzögerungen in den Bauabläufen sowie vereinzelt auftretender Lieferschwierigkeiten für Material auf nahezu gleichbleibendem Niveau wie in den Vorjahren und bei weiterhin hohen Ausstattungsstandards in die marktgerechte und zukunftssichere Erhaltung und Entwicklung von 73 Bestandswohnungen investieren. Von 71 am Stichtag 31. Dezember 2020 nicht vermieteten Wohnungen waren in 39 Einheiten bereits Modernisierungsmaßnahmen beauftragt oder befanden sich bereits in Vorbereitung auf die Modernisierung.



Balkonanbau Friedrich-Ebert-Damm/Lesserstraße



Baustraße Friedrich-Ebert-Damm/Lesserstraße

Vermietung

Bei pandemiebedingt im ersten Halbjahr 2020 zunächst vergleichsweise eingeschränkten Kündigungsaktivitäten sowie einer stark reduzierten Nachfrage waren nach den Sommerferien deutliche Nachholeffekte zu verzeichnen, die auch die Erstvermietung modernisierter Wohnungen nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme sowie der 44 Neubauwohnungen des ersten Bauabschnittes in der Josephstraße 10, 10a, 10b, 12, 12a und 12b mit Bezugsfertigkeit begünstigten.

Die Werte von insgesamt 317 Kündigungen einschließlich der Umsetzungen für das Neubauvorhaben Behnkenkammer 2 und 4/Walddörferstraße 78-84b sowie 295 Neuvermietungen entsprachen trotz Pandemieeffekten im Ergebnis den langjährigen Vergleichswerten.



Bauvorhaben Josephstraße 10-14a

Der erste Bauabschnitt mit insgesamt 44 Wohneinheiten ist – wie geplant – Ende November 2020 fertiggestellt worden. Die ersten vier Wohnungen konnten bereits am 30. November 2020 an die neuen Nutzer (hier insbesondere die „Umtopfer“ aus den Häusern Josephstraße 18 und 16) übergeben werden. Der Neubau ist voll vermietet.

Baubeginn für den zweiten Bauabschnitt mit 35 Wohneinheiten war im Februar 2021 nach dem erfolgten Abriss der noch vorhandenen Altbausubstanz. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts ist nunmehr für Ende des ersten Quartals bzw. zu Beginn des zweiten Quartals 2022 vorgesehen.



Glücklicher erster Mieter in der Josephstraße:
Wohnungsübergabe an Herrn Stehn
am 30. November 2020



Sicherung Gedenktafel



Abbruch Josephstraße,
zweiter Bauabschnitt



Sohle mit Altbaufassade und
Haltegerüst, erster Bauabschnitt



Verbau mit „Totmännern“,
zweiter Bauabschnitt



Sohle betoniert, flügelgeglättet,
zweiter Bauabschnitt



Die ersten Halfertigteile sind gestellt,
zweiter Bauabschnitt

Bauvorhaben Behnkenkammer 2-4/Walddörferstraße 78-84

Im Rahmen dieses Neubauvorhabens entstehen am Standort Behnkenkammer neben unserer neuen Hauptverwaltung insgesamt 50 Genossenschaftswohnungen, wovon ein Drittel öffentlich gefördert sein werden.

Der Gebäudekomplex wird über eine Tiefgarage mit 60 Einstellplätzen sowie eine Fahrradgarage verfügen. Zudem werden wir hier unsere neue und vollkommen barrierefreie Hauptverwaltung errichten.

Aktuell werden die Altgebäude abgebrochen. Der Baubeginn für diese Maßnahme ist für das vierte Quartal 2021 geplant.



Abbruch in der Walddörferstraße/Ecke Behnkenkammer



Visualisierung neue Hauptverwaltung der WHW von 1897 eG mit Wohnbebauung

Tätigkeit der Organe

Der Vorstand hat im Berichtsjahr über alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten in sieben Sitzungen beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam in acht Sitzungen über die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Des Weiteren haben im Geschäftsjahr 2020 zwei Sitzungen des Bauausschusses und zwei Sitzungen des Finanzausschusses stattgefunden.

Die 68. ordentliche Vertreterversammlung fand am 29. Juni 2020 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2019 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2019 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.

Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft



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

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 Aufsichtsrats werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 Abs. 2 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.

0113 JA20



Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.



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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 31.05.2021

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

0113 JA20

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 29. Juni 2020 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 2.511.276,70 € eine Dividende von 4 % (476.555,04 €) auf die am 1. Januar 2019 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 260.000,00 € verbleibenden Jahresüberschuss von 1.774.721,66 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der am 28. Juni 2021 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 2.433.556,12 € eine Dividende in Höhe von 4 % (480.504,96 €) auf die am 1. Januar 2020 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 243.400,00 € verbleibenden Jahresüberschuss von 1.709.651,16 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, 28. Mai 2021

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		76.373,00	77.298,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.909.710,37		106.018.142,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.012.944,06		2.132.230,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	17.740,00		3.371,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.020,00		190.695,00
5. Anlagen im Bau	11.563.999,72		2.350.143,54
6. Bauvorbereitungskosten	<u>209.878,57</u>		<u>99.683,36</u>
		118.867.292,72	110.794.265,15
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
		118.945.165,72	110.873.063,15
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.003.400,00		5.015.681,24
2. Andere Vorräte	<u>5.655,32</u>		<u>16.567,17</u>
		5.009.055,32	5.032.248,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	75.879,93		54.184,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.917,87		632,59
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>362.713,80</u>		<u>427.246,62</u>
		441.511,60	482.063,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.510.183,69</u>	<u>1.167.312,96</u>
		6.960.750,61	6.681.624,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		15.936,98	14.264,45
Bilanzsumme		125.921.853,31	117.568.952,49

Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
davon der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder: 456.560,00 € (Vorjahr: 429.104,00 €)	12.735.320,00	12.467.468,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 243.400,00 € (Vorjahr: 260.000,00 €)	3.753.400,00	3.510.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 1.709.651,16 € (Vorjahr: 1.774.721,66 €)	<u>16.755.219,97</u>	<u>15.045.568,81</u>
	20.508.619,97	18.555.568,81
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.433.556,12	2.511.276,70
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.953.051,16</u>	<u>-2.034.721,66</u>
	<u>480.504,96</u>	<u>476.555,04</u>
	33.724.444,93	31.499.591,85
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	4.497.848,00	4.434.138,00
2. Steuerrückstellungen	11.192,00	29.260,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.881.589,28</u>	<u>284.800,00</u>
	6.390.629,28	4.748.198,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.636.467,69	68.254.548,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.513.701,82	6.783.392,18
3. Erhaltene Anzahlungen	5.170.969,63	5.202.223,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.834,67	15.174,91
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	894.466,79	944.430,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 56.891,76 € (Vorjahr: 8.943,73 €)	<u>63.361,59</u>	<u>36.466,80</u>
	85.336.802,19	81.236.235,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	469.976,91	84.926,65
Bilanzsumme	125.921.853,31	117.568.952,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.100.614,33	22.655.784,65
b) aus Betreuungstätigkeit	3.763,13	1.914,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.394,18</u>	<u>2.041,39</u>
	23.105.771,64	22.659.740,16
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-12.281,24	84.387,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	198.225,20	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	385.084,58	248.853,33
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>12.157.937,63</u>	<u>11.402.912,05</u>
Rohergebnis	11.518.862,55	11.590.069,18
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.676.509,79	1.470.512,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 200.115,71 € (Vorjahr: 441.381,25 €)	<u>534.789,03</u>	<u>732.259,23</u>
	2.211.298,82	2.202.772,01
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.810.504,43	3.517.812,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	914.448,23	1.129.432,68
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00	60,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 2.076,00 € (Vorjahr: 6.495,00 €)	2.076,00	6.515,23
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 115.857,00 € (Vorjahr: 129.415,00 €)	1.472.217,66	1.575.318,47
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	68.563,16	49.389,30
13. Ergebnis nach Steuern	3.043.951,25	3.121.919,84
14. Sonstige Steuern	<u>610.395,13</u>	<u>610.643,14</u>
15. Jahresüberschuss	2.433.556,12	2.511.276,70
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.953.051,16	-2.034.721,66
17. Bilanzgewinn	480.504,96	476.555,04

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 beachtet.

Der Ausweis der Geschäftsguthaben der Mitglieder im Eigenkapital der Bilanz wurde abweichend zum Vorjahr gemäß § 337 Abs. 1 Sätze 1 und 2 HGB dargestellt. Der Vorjahresausweis wurde angepasst.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht geändert. Einbauküchen wurden erstmalig nach den steuerlichen Vorschriften als eigenständige und zudem einheitliche Anlagegüter mit einer Nutzungsdauer von zehn Jahren aktiviert. Die geänderte Bilanzierungsmethode führte zu einer Ergebnisverbesserung von ca. 193 T€ im Geschäftsjahr 2020. Die Bilanzierungsmethode für gering- und geringstwertige Anlagegüter des Anlage- und Vorratsvermögens wurde zugunsten erhöhter Übersicht bezüglich des verwalteten Inventars geändert.

2. Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1 zum Anhang, verwiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Für Software wird von einer fünfjährigen Nutzungsdauer ausgegangen.

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer vermindern. Bei zum Abriss vorgesehenen Gebäuden sowie auf veraltete Planungskosten wurden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die Herstellungskosten berücksichtigen Kosten für eigene

technische Leistungen. Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten bis 1948 errichtet: 90 Jahre
- Wohnbauten nach 1948 errichtet: 80 Jahre
- Garagen und Waschküchen: 20 bis 50 Jahre
- Außenanlagen ohne einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit einem Gebäude: 10 bis 19 Jahre
- Betriebsvorrichtung Einbauküchen: 10 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten: 33 bis 80 Jahre
- Parkhaus Quartiersgarage: 30 Jahre
- Fahrzeuge: 6 Jahre
- Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 13 Jahre, teilweise bis zu 25 Jahren

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung oder zur Substanzmehrung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Sofern durch die Modernisierungsmaßnahmen die wirtschaftliche Nutzungsdauer wesentlich erhöht wurde, erfolgte die planmäßige Abschreibung der Gebäude auf die erhöhte Restnutzungsdauer.

Seit 2020 werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG alle eigenständig nutzbaren Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,01 € zuzüglich Umsatzsteuer, aber nicht mehr als 800,00 € zuzüglich Umsatzsteuer betragen, im Geschäftsjahr des Zugangs abgeschrieben. Anlagegüter von geringstem Wert mit Anschaffungskosten bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer wurden im Zugangsjahr als Betriebsaufwand erfasst. Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten, die in den Jahren bis 2019 mit Anschaffungskosten von 150,01 € bzw. 250,01 € bis 1.000,00 € zuzüglich Umsatzsteuer zugegangen sind, wurden ab dem Geschäftsjahr des Zugangs in einem Sammelposten zusammengefasst und mit je einem Fünftel p.a. abgeschrieben.

Weitere Erläuterungen zu den unbeweglichen Sachanlagen

Der Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** enthält Zugänge und Umbuchungen für ein neues willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73, in Höhe von 1.081 T€. Den angefallenen Kosten für das Objekt steht ein Baukostenzuschuss des Mieters in Höhe von 400 T€ gegenüber, der passivisch abgegrenzt wurde und über den Zeitraum des Mietvertrages von 20 Jahren aufgelöst wird. Entsprechend den in den Vorjahren angewandten Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden wurden die in der Wohnanlage Dulsberg umfassenden Modernisierungs- und Sanierungskosten in Höhe von 314 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und

über die verbleibende Restnutzungsdauer der Wohngebäude planmäßig abgeschrieben.

Der Posten **Anlagen im Bau** setzt sich zum Bilanzstichtag ausschließlich aus den Herstellungskosten für das Neubauprojekt in der Josephstraße 10-14a in Höhe von 11.564 T€ zusammen. Der erste Bauabschnitt mit den neuen Wohnbauten Josephstraße 10-10b sowie der mit Tiefgarage unterkellerten Josephstraße 12-12b wurde im Dezember 2020 fertiggestellt. Mit dem zweiten Bauabschnitt für die neuen Wohnbauten und der unterkellerten Tiefgarage in der Josephstraße 14 und 14a, die unmittelbar mit der Josephstraße 12-12b verbunden werden, wurde im Februar 2021 begonnen. Da die Kosten für den ersten Teilabschnitt bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht hinreichend genau festgestellt werden konnten, verbleiben die Herstellungskosten für die fertiggestellten Wohnbauten in diesem Bilanzposten.

Die ausgewiesenen **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für voraussichtlich im Geschäftsjahr 2021 und 2022 zur Ausführung kommende Baumaßnahmen für erstmalig zu errichtende Balkone im Friedrich-Ebert-Damm 12-26 und in der Lesserstraße 67-71, Dachgeschossaufstockungen in der Ahrensburger Straße und Josephstraße 8 sowie für das in der Walddörferstraße neu zu errichtende Büro- und Wohngebäude.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Umlaufvermögen

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Hilfs- und Betriebsstoffe von geringstem Wert (bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer) wurden ab dem Geschäftsjahr 2020 als Kleinstmaterial sofort im Betriebsaufwand bilanziert.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgische Investitions- und Förderbank in Höhe von 252 T€ (Vorjahr: 357 T€). Nach der Bruttomethode wurden die Zuschüsse von den Herstellungskosten abgesetzt und – soweit noch nicht gezahlt – als Forderung erfasst. Aufgrund der mittel- bis langfristigen Laufzeit der Forderungen wurden diese grundsätzlich abgezinst. Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 163 T€ (Vorjahr: 249 T€). Die Zuschüsse wurden für sechs Maßnahmen im Bereich energiesparendes Wohnen in Höhe von 716 T€ (Vorjahr: 715 T€) gewährt.

Der **Kassenbestand** sowie die **Guthaben bei Kreditinstituten** wurden zum Nennwert bilanziert.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** wurden Ausgaben vor dem Stichtag der Bilanz ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag sind.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgte gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Heubeck Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus 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 1,20 % (Vorjahr: 2,50 %), unverändert zum Vorjahr ein Rententrend von 1,00 % sowie eine Fluktuation von 5,00 % und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (2,30 % p.a., Vorjahr: 2,71 % p.a.).

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 520 T€.

Die **Steuer- und die sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle zum Erstellungszeitpunkt erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für ungewisse Verbindlichkeiten, die gesetzlich verpflichtenden Hochsiegel- und Inlinermaßnahmen betreffend, in Höhe von 1.550 T€ und Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen in Höhe von 185 T€ (Vorjahr: 180 T€) enthalten.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Zu den Restlaufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitsspiegel in Anlage 2 zum Anhang verwiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. In der Bilanzierungshilfe sind u.a. Mieteinnahmen für Januar 2021 bis November 2040 aus einem Baukostenzuschuss – das neue willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73 betreffend – in Höhe von 398 T€ enthalten.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsätze aus der Hausbewirtschaftung** setzen sich im Wesentlichen aus den Nettomieterlösen in Höhe von 18.038 T€ (Vorjahr: 17.820 T€) und den Erträgen aus Umlagen in Höhe von T€ 5.156 (Vorjahr: T€ 4.914) zusammen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten 202 T€ (Vorjahr: 186 T€) Erstattungen von Versicherungen, Nutzern und Dritten für Instandhaltungsleistungen sowie 106 T€ (Vorjahr: 14 T€) aus periodenfremden Erträgen.

Die unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** ausgewiesenen Aufwendungen betreffen Betriebskosten von Dienstleistern in Höhe von 4.737 T€ (Vorjahr: 4.532 T€), Instandhaltungskosten in Höhe von 7.339 T€ (Vorjahr: 6.789 T€) und andere Aufwendungen in Höhe von 82 T€ (Vorjahr: 83 T€). In den Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres ist die Zuführung der Rückstellung für Hochsiel- und Inlinermaßnahmen in Höhe von 1.550 T€ enthalten.

Der Posten **Personalaufwand** enthält Kosten in Höhe von 266 T€ (Vorjahr: 316 T€) zur Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Rechnungszinses. Aufgrund des gegenläufigen Effektes aus der Absenkung des Bewertungsparameters Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % auf 1,2 % bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen sind die Aufwendungen für Altersversorgung insgesamt von 441 T€ auf 200 T€ gesunken.

In den **sonstigen Steuern** sind Grundsteuern in Höhe von 609 T€ (Vorjahr: 609 T€) enthalten.

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 10-14 a wurde ein Generalunternehmervertrag geschlossen, der zum 31. Dezember 2020 noch einen Gesamtumfang von rund 5.447 T€ umfasst. Zur Deckung dieser Investition wurde eine Fremdfinanzierung vereinbart.

2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	Jahr 2020	Jahr 2019
Kaufmännische/technische Angestellte	15,8	14,4
Leitende Angestellte	2,5	2,0
Gewerbliche Angestellte	6,0	5,8
Insgesamt	24,3	22,2

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2020

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

- Stand 01.01.2020: 4.297
- Zugänge 245
- Abgänge 197
- Stand 31.12.2020 4.345

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 235.791 Geschäftsanteilen zu je 52 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2020 um rund 242 T€ erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

5. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.433.556,12 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 243.400,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.709.651,16 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse des Vorstands und des Aufsichtsrats zugrunde. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 480.504,96 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 01.01.2020 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

6. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

- Detlef Siggelkow, hauptamtlich
- Ralf Niedmers, hauptamtlich

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Björn Hauto, Vorsitzender
- Jürgen Kleene, Stellvertretender Vorsitzender
- Kerstin Lechner
- Mona Schnülle, Schriftführerin
- Erkan Yilmaz
- Michael Zerck

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

Hamburg, 31. Mai 2021

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand 01.01.2020 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €	Stand 31.12.2020 in €	Stand 01.01.2020 in €	Abschreibun- gen im Geschäftsjahr in €	Verände- rungen i.Z.m. Abgängen in €	Stand 31.12.2020 in €	31.12.2019 in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	689.950,60	25.621,37	329.514,08	0,00	386.057,89	612.652,60	26.546,37	329.514,08	76.373,00	77.298,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.765.741,45	2.307.691,82	671.540,79	243.302,63	185.645.195,11	77.747.599,26	3.583.708,60	595.823,12	104.909.710,37	106.018.142,19
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.507.998,81	-29.262,00	0,00	0,00	3.478.736,81	1.375.768,75	90.024,00	0,00	2.012.944,06	2.132.230,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	61.363,66	15.702,90	0,00	0,00	77.066,56	57.992,66	1.333,90	0,00	17.740,00	3.371,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.337.575,18	17.215,42	20.173,72	0,00	1.334.616,88	1.146.880,18	54.890,42	20.173,72	153.020,00	190.695,00
5. Anlagen im Bau	2.350.143,54	9.438.308,73	0,00	-224.452,55	11.563.999,72	0,00	0,00	0,00	11.563.999,72	2.350.143,54
6. Bauvorbereitungskosten	99.683,36	184.110,57	1.064,14	-18.850,08	263.879,71	0,00	54.001,14	0,00	209.878,57	99.683,36
Sachanlagen gesamt	191.122.506,00	11.933.767,44	692.778,65	0,00	202.363.494,79	80.328.240,85	3.783.958,06	615.996,84	118.867.292,72	110.794.265,15
III. Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	191.813.956,60	11.959.388,81	1.022.292,73	0,00	202.751.052,68	80.940.893,45	3.810.504,43	945.510,92	118.945.165,72	110.873.063,15

Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2020

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

	gesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	in €	Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	72.636.467,69 (68.254.548,52)	4.555.786,30 (4.586.802,69)	19.530.837,17 (18.888.576,05)	48.549.844,22 (44.779.169,78)	72.636.467,69 (68.254.548,52)	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.513.701,82 (6.783.392,18)	276.983,32 (269.690,36)	1.185.283,15 (1.153.883,53)	5.051.435,35 (5.359.818,29)	6.513.701,82 (6.783.392,18)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.170.969,63 (5.202.223,20)	5.170.969,63 (5.202.223,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.834,67 (15.174,91)	57.834,67 (15.174,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	894.466,79 (944.430,38)	894.466,79 (944.430,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	63.361,59 (36.466,80)	63.361,59 (36.466,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe Verbindlichkeiten	85.336.802,19 (81.236.235,99)	11.019.402,30 (11.054.788,34)	20.716.120,32 (20.042.459,58)	53.601.279,57 (50.138.988,07)	79.150.169,51 (75.037.940,70)	

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. Dezember 2020 einen eigenen Bestand von:

Anzahl	Objekt	Wohn-/ Nutzfläche
3.249	Wohnungen	198.072 m ²
36	Läden und sonstige gewerbliche Objekte	3.402 m ²
6	Weitere Einheiten (3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigengenutzte Gebäude, 1 Genossenschaftsheim)	1.257 m ²
890	Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen	/
532	Kfz-Stellplätze im Freien	/
60	Fahrradboxen	/
1	Rollstuhlbox	/
16	Netzstationen, Antennenanlagen, Werbefläche	/

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Fluktuationsquote der Genossenschaft lag im Jahr 2020 bei rund 9,0 % (Vorjahr 7,6 %).

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 2020 erneut 73 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.

Position	Plan 2020 in T€	Ist 2020 in T€	Ist 2019 in T€
Nettomiet Erlöse	17.915	18.038	17.820
Instandhaltungsaufwendungen	6.700	7.339	6.789
Zinsaufwendungen Darlehen	1.370	1.356	1.439
Jahresüberschuss	2.490	2.434	2.511

Die **Nettomiet Erlöse** lagen im Berichtsjahr mit 123 T€ über dem geplanten Niveau. Der Anstieg der Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren beruht hauptsächlich auf Mietanpassungen bei Nutzerwechseln und Erstvermietungen sowie der Vollauswirkung der erstmals ganzjährig anfallenden Einnahmen aus den ab Mai 2019 verbuchten Umsatzerlösen aus der Vermietung von Stellplätzen in der Quartiersgarage im Biehlweg 7.

Die **Instandhaltungsaufwendungen** lagen im Berichtsjahr mit 639 T€ über dem geplanten Budget. Den nicht geplanten Aufwendungen zur Rückstellungsbildung für ungewisse Verbindlichkeiten aus der gesetzlichen Verpflichtung von Hochsiel- und Inlinermaßnahmen in Höhe von 1.550 T€ stehen aufwandsmindernd pandemiebedingt geringer als geplante Einzelwohnungsmodernisierungen gegenüber.

Die **Zinsaufwendungen** sind leicht niedriger als budgetiert – bedingt durch die außerplanmäßige Rückführung von Darlehen in Höhe von 1.073 T€ Ende September 2020 – angefallen.

Der **Jahresüberschuss** der Genossenschaft liegt im Rahmen der für das Jahr 2020 geplanten Rahmendaten.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.434 T€. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Bei nachstehender Erfolgsanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Vorjahreszahlen:

Position	2020 in T€	2019 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	2.946	3.037	-91
Bautätigkeit/Modernisierung	-126	-364	238
Verwaltungsbetreuung	-4	-2	-2
Finanzergebnis	0	4	-4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-94	-117	23
Neutrales Ergebnis	-219	2	-221
Steuern	-69	-49	-20
	2.434	2.511	-77

b) Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung	2020 in T€	2019 in T€
Jahresüberschuss	2.434	2.511
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.810	3.518
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen des Anlagevermögens	76	0
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	64	359
Cashflow nach DVFA/SG	6.384	6.388
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	1.578	-4
Bildung (-)/Auflösung (+) Aktive RAP und Bildung (+)/Auflösung (-) Passive RAP	383	2
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-43	-215
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-38	210
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.356	1.446
Ertragsteueraufwand	69	49
Ertragsteuerzahlungen	-42	-20
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.647	7.856
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	1	-22
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.959	-4.310
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.958	-4.332
Veränderungen der Geschäftsguthaben	268	86
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	10.000	2.207
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.815	-4.767
Außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.073	0
Zunahme Forderungen Baukostenzuschüsse	-4	0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	111	79
Gezahlte Zinsen	-1.356	-1.446
Auszahlungen für Dividenden	-477	-465
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.654	-4.306
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	343	-782
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.167	1.949
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.510	1.167

Die Mittel aus dem **Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit** in Höhe von 9.647 T€ wurden im Geschäftsjahr zur Deckung des Kapitaldienstes, zur Darstellung der für das Geschäftsjahr 2019 beschlossenen Dividendenauskehrung sowie anteilig für Investitionen in das Anlagevermögen verwendet.

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

c) Vermögensanlage

Vermögens- und Kapitalstruktur	2020		2019		Veränderung in T€
	in T€	in %	in T€	in %	
Anlagevermögen	118.945	94,5	110.873	94,3	8.072
Umlaufvermögen und RAP	6.977	5,5	6.696	5,7	281
Gesamtvermögen	125.922	100,0	117.569	100,0	8.353
Eigenkapital	33.725	26,8	31.500	26,8	2.225
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	4.498	3,6	4.434	3,8	64
– Darlehensverbindlichkeiten	79.146	62,8	75.034	63,8	4.112
gesamt	83.644	66,4	79.468	67,6	4.176
Kurzfristiges Fremdkapital					
– Rückstellungen	1.892	1,5	314	0,3	1.578
– Verbindlichkeiten und RAP	6.661	5,3	6.287	5,3	374
gesamt	8.553	6,8	6.601	5,6	1.952
Gesamtkapital	125.922	100,0	117.569	100,0	8.353

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des **Anlagevermögens** entstand aus den Zugängen in das Anlagevermögen in Höhe von 11.959 T€, Abgängen in Höhe von 77 T€ sowie Abschreibungen in Höhe von 3.810 T€. Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um die im Posten Anlagen im Bau ausgewiesenen Herstellungskosten des ersten Bauabschnittes Josephstraße 10-12b in Höhe von 9.438 T€ (nähere Ausführungen im Anhang zum Jahresabschluss), die Aktivierung des neuen willy.tel-Kundenzentrums, Lesserstraße 73, in Höhe von 1.062 T€ sowie diverse substanzmehrende bzw. den Ursprungszustand wesentlich verbessernde Wohnungseinzelmodernisierungen und Dachgeschossausbauten in Höhe von 1.184 T€ in die Grundstücke mit Wohnbauten.

Die Entwicklung des Postens **Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)** entsteht im Wesentlichen aus dem um 343 T€ höher auszuweisenden Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020.

Das **Eigenkapital** schließt im Vorjahresvergleich durch die Vermehrung der Geschäftsanteile um 268 T€, die Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe von

2.434 T€, bei einer kapitalmindernden Auszahlung der Vorjahresdividende in Höhe von 477 T€ mit einem um 2.225 T€ gestiegenen Ausweis. Die Eigenkapitalquote liegt mit 26,78 % auf dem Vorjahresniveau.

Die **Pensionsrückstellungen** sind im Vorjahresvergleich trotz rückstellungsmin- dernder Parameter (abnehmender Gehaltstrend, Auflösung infolge Todesfall) auf- grund des gesunkenen Abzinsungssatzes leicht angestiegen.

Der Anstieg der **Darlehensverbindlichkeiten** gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 4.112 T€ betrifft im Wesentlichen die Auszahlung des Finanzierungsdarle- hens für den Neubau in der Josephstraße 10-12b in Höhe von 10 Mio. €, die plan- mäßigen Jahrestilgungsleistungen in Höhe von 4.815 T€ auf die Fremdfinanzie- rungen sowie die außerplanmäßige Rückführung von drei Fremdfinanzierungs- darlehen nach Ende der Zinsbindungsperiode aufgrund frei gewordener Liquidität in Höhe von 1.073 T€.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** haben sich im Wesentlichen durch Bildung ei- ner Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 1.550 T€ aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung zu Hochsiel- und Inlinermaßnahmen erhöht. Die Veränderung der **kurzfristigen übrigen Fremdmittel** entstand im Wesentlichen aus der Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens für einen erhaltenen Baukostenzuschuss – das neue willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73, betreffend – in Höhe von 400 T€, der über die Laufzeit des Mietvertrages (20 Jahre) erfolgswirksam aufgelöst wird.

2.4 Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	2020	2019
Eigenkapitalquote	26,78 %	26,79 %
Eigenkapitalrentabilität	7,22 %	7,97 %
Fluktuationsquote	9,00 %	7,65 %
Leerstandsquote zum Stichtag	2,20 %	2,70 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	36,20 €/m ²	33,50 €/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 nach wie vor relevante Teile der Nutzungsentgelte ausbleiben.

Im Rahmen der Regelungen des EGBGB wird Nutzern, die der Genossenschaft Zah- lungsschwierigkeiten infolge der COVID-19-Pandemie nachweisen können, ein stan- dardisiertes Stundungsverfahren angeboten. Grundsätzlich erhalten solche Mieter einen 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 Auswirkungen werden wesentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch weiterhin 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 getretenen 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 Kosten-seite 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 stets weiter an der Umstellung von analogen Verwaltungsprozessen auf digitale, schnittstellenbasierte Technologien.

Im Jahr 2019 wurde die Einführung eines digitalen Mitgliederportals (sogenanntes CRM-Portal) umgesetzt. Die Nutzung der darin enthaltenen Angebote der Online-Plattform und der Smartphone-Anwendung fand große Akzeptanz unter den Mitgliedern. Zum Berichtszeitpunkt nutzen 63 % der Mitglieder, bezogen auf die in der Genossenschaft verfügbaren Wohnungen, das CRM-Portal.

Aus Zinsänderungen können der Genossenschaft Risiken und Chancen entstehen. In den Jahren 2022 und 2029 laufen die vereinbarten Zinsbindungen für substantielle Darlehenstranchen in Höhe von 8,96 Mio. € und 10,16 Mio. € aus und müssen neu vereinbart werden. Nach der vorherrschenden Lage bewerten wir ein mögliches Zinsänderungsrisiko für die im Jahr 2022 auslaufenden Zinsvereinbarungen als Chance, niedrigere als bisher gezahlte Zinsen vereinbaren zu können.

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 bzw. fortgeschrieben.

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 Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft sowie die Analyse des Marktumfeldes ergeben keine Risiken, die zu einer substantiellen Störung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Den plangemäßen Verlauf vorausgesetzt, rechnet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.059 T€. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von 18.471 T€ sowie von infolge pandemiebedingter Folgeauswirkungen geringen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.471 T€ ausgegangen. Die Instandhaltungsprojekte sind im Jahr 2021 erneut durch die Wohnungseinzelmodernisierungsarbeiten sowie durch Hochsiel- und Inlinermaßnahmen geprägt. Es werden im Jahr 2021 Zinsaufwendungen für Darlehen in Höhe von 1.316 T€ erwartet.

Hamburg, 31. Mai 2021

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Bericht des Aufsichtsrates

Ab Ende des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2020 hat uns die COVID-19-Pandemie durchgehend begleitet. Im Namen aller Aufsichtsratsmitglieder danken wir dem Vorstand für die sehr frühzeitige Aufstellung eines Pandemieplanes, der im laufenden Geschäftsjahr 2020 stetig fortgeschrieben wurde und wodurch der gesamte Geschäftsbetrieb unter Beachtung der Corona-Auflagen uneingeschränkt weitergeführt werden konnte.



Die digitale Arbeitsweise nahm immer mehr an Bedeutung zu. So haben wir unsere acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, in denen wir uns umfassend und intensiv mit der wirtschaftlichen und finanziellen Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft beschäftigt haben, frühzeitig von Präsenzveranstaltungen auf Telefonkonferenzen und Online-Meetings umgestellt. Durch den Austausch mittels der modernen Medien konnte der Aufsichtsrat durchweg seine Aufgaben voll umfassend wahrnehmen. Auch der Finanzausschuss und der Bauausschuss konnten sich ausführlich vom Vorstand unterrichten lassen und Einsicht in Unterlagen nehmen – selbstverständlich unter den entsprechenden Corona-Hygienebestimmungen. In allen Sitzungen des Aufsichtsrates war die Beschlussfähigkeit immer gegeben und die notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2020 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 Präsenzsitzung, unter den entsprechenden Hygienemaßnahmen, am 8. Juni 2020 mit dem Verbandsprüfer ein umfassendes Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 der Genossenschaft machen. Es gab keine Beanstandungen. Das Geschäftsjahr 2020 wurde erfolgreich abgeschlossen. Der gesamte Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihren hervorragenden persönlichen Einsatz unter diesen schwierigen Bedingungen mit neuen Herausforderungen.

Nicht selbstverständlich war es in diesem besonderen Jahr, dass der erste Bauabschnitt des Neubauvorhabens in der Josephstraße planmäßig abgeschlossen wurde und die ersten Mieter im Dezember ihre neuen Wohnungen beziehen konnten. Ebenfalls termingerecht ist der Neubau des willy.tel-Service-Centers fertiggestellt worden und die Arbeit

in den neuen Büroräumen konnte im Dezember aufgenommen werden. In dem Dachgeschossausbau der Birtstraße 8 zogen die Mieter pünktlich zum 1. April 2020 ein. Die Wohnungseinzelmodernisierungen blieben im Geschäftsjahr 2020 mit einer Anzahl von 73 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Die 68. Vertreterversammlung wurde planmäßig am 29. Juni 2020 unter Einhaltung hoher Corona-Hygienemaßnahmen als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Auch in diesem Jahr wird unsere Vertreterversammlung nicht vertagt oder abgesagt, sondern wiederum unter strikter Einhaltung der aktuellen Corona-Maßnahmen am 28. Juni 2021 als Präsenzveranstaltung stattfinden.

Aufgrund des auch in diesem Pandemiejahr 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 2020 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern und Geschäftspartnern für die sehr gute Zusammenarbeit, das entgegengebrachte Vertrauen und das Verständnis in dem für uns alle ungewöhnlichen Corona-Jahr 2020. Bleiben Sie gesund!

Hamburg, 31. Mai 2021

gez. Björn Hauto
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Unser Objektbestand am 31. Dezember 2020

WIE	Objekte	Wohnun- gen	Gewerbe- objekt	Anzahl		
				Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien
221	Josephstraße 10, 10 a, 10b, 12, 12a, 12b	44				
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24				
4	Behnkenkammer 6, 8	16				
	Wiemannweg 8	12				
	Auf dem Königslande 4, 4a, 4b, 4c, 6	37	1			
	Behnkenkammer 10, 12, 14	30				
5	Wiemannweg 2	19				
	Lesserstraße 2					
6	Wiemannweg 4, 6	16				
7	Auf dem Königslande 3, 5	14				
8	Auf dem Königslande 1	8				
	Lesserstraße 4, 6, 8, 10	25				
9	Wendemuthstraße 79, 81, 83	28	1			
	Walddörferstraße 72, 74	16				
	Behnkenkammer 1, 3, 5	31	1			
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	41				
	Hinschenfelder Straße 1, 3					
17	Narzissenweg 3	7				
	Narzissenweg 4	6				
	Narzissenweg 5, 13	8				
	Narzissenweg 9, 11 und 13 (nur Dachgeschoss)	14				
	Narzissenweg 7	6				
	Narzissenweg 6	4				
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14	16				
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49	6				
211	Rosmarinstraße 8	9				14
22	Walddörferstraße 2, 4, 6, 8, 10	31	5			
	Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	41	3			
23	Lengerckestraße 45a-e, 47	57				
	Eulenkamp 12, 14	8	1			
	Walddörferstraße 12	8	2			
24	Holzmulhlenstraße 93, 95, 97, 99, 101	38	5			
	Friedrich-Ebert-Damm 31, 33, 42, 42a	37	1			
25	Wiemannweg/Heizhaus			1		
26	Forbacher Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	144				
	Metzer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12					
27	Straßburger Straße 7, 9, 11	56	4			
	Vogesestraße 8, 10, 12					
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10	4			
29	Friedrich-Ebert-Damm 28	6	1			
	Lesserstraße 50, 52	15	2			
30	Friedrich-Ebert-Damm 34	16	1			
	Friedrich-Ebert-Damm 36	9	1			
	Friedrich-Ebert-Damm 38	10	1			
32	Lesserstraße 67, 69, 71	28	1			
	Friedrich-Ebert-Damm 12, 12a, 12b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	89				
33	Walddörferstraße 61, 63, 65	21				
	Gladowstraße 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 14a, 14b, 16a, 16b	68				

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2020						
WIE	Objekte	Wohnun- gen	Gewerbe- objekt	Anzahl		
				Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien
331	Gladowstraße 20a (Genossenschaftsheim)			1		
332	Gladowstraße 20a (Regiegebäude)			1		
341	Tonndorfer Hauptstraße 85-91	190			146	
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c	28				
	Friedrich-Ebert-Damm 21a-c	27				
	Friedrich-Ebert-Damm 23a-c, Lesserstraße 73	30	1			
36	Ahrensburger Straße 11, 11a, 13, 15, 17	33				
	Birtstraße 4	11				4
37	Hogrevestraße 28a, 28b, 30a-c	68				10
	Hogrevestraße 32a-d					
38	Lesserstraße 55, 57	16				
39	Walddorferstraße 59	4				
391	Gladowstraße 20 (Verwaltungsgebäude)			1		16
40	Walddorferstraße 35, 37, 39	44			10	2
41	Friedrich-Ebert-Damm 62	68				18
	Dernauer Straße 46, 48, 51a, 51b					
42	Thiedeweg 25a-d	24		1	106	
	Dernauer Straße 29a-c, 31, 33, 35, 37, 39a-c, 41, 43, 45	90			28	35
422	Thiedeweg 23a-g	83				
43	Walddorferstraße 55	8				
44	Fanny-David-Weg 8-30	97		1	48	48
	Reinbeker Redder 150-162	111				54
441	Reinbeker Redder 164, 166	117				
45	Biehlweg 4a-c	24				33
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72				
	Biehlweg 7 (Quartiersgarage)				143	
47	Biehlweg 2a-c	50				
	Lesserstraße 93, 95, 97				14	
48	Biehlweg 6a	27			8	12
	Lesserstraße 73a-c					
49	Hörnumstraße 4, 6, 8	27				
491	Hörnumstraße 10, 12, 14, 16	20				
492	Hörnumstraße 4a	11			31	10
50	Geesthachter Weg 6, 10	127			22	35
	Kielkoppelstraße 18a-c					32
501	Geesthachter Weg 18	23				15
502	Geesthachter Weg 14	23				
51	Biehlweg 1, 3, 5	18				
52	Lesserstraße 43-49	117			59	32
53	Bengelsdorfstraße 8, 10	54			36	
531	Bengelsdorfstraße 2, 4, 6	24				
54	Glatzer Straße 25, 27	48				
	Parkpalette				23	25
55	Erich-Ziegel-Ring 48	40				
	Hoffflächen/Parkplatz				16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 13, 17	85			44	34
	Kielkoppelstraße 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				106	
1131	Hinschenfelder Stieg					12
1037	Gladowstraße 10				6	
Gesamt		3.249	36	6	890	532

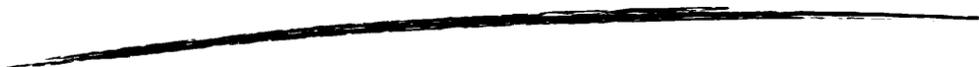
ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen, Netzstationen, Antennenanlagen und Werbefläche
 Blau hinterlegt: Öffentlich geförderte Wohnungen

Unseren in 2020 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

- Theresia Bär
- Ilse Becker
- Jürgen Bente
- Hildegard Böhme
- Karin Boldt
- Peter Brauns
- Marion Buchwald
- Gertrud Cruse
- Elke Dellmann
- Alexander Ermisch
- Jurij Ermisch
- Inge Girmscheid
- Thomas Michael Harry Gut
- Günther Hartmann
- Kurt Hetsch
- Gerda John
- Edgar Kloß
- Albert Kopp
- Folkert Krabbe
- Hugo Kühn

- Hannelore Kuhn
- Flora Landgraf
- Axel Langmack
- Gerlinde Lietz
- Valerie Luedke
- Irmgard Martens
- Anneliese Meyer
- Waltraut Müller
- Andrea Nagel
- Christina Maria Pyszny
- Udo Redel
- Erna Richter
- Inge Rösler
- Inge Schimmelpfeng
- Günther Schröder
- Evelyn Schubert
- Antje Siggelkow
- Lothar Simnick
- Viktor Weisgerberg
- Helga Wohlers

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG
wird ihr Andenken in Ehren halten.



WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



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

Telefon: 040 682877-0 • E-Mail: Info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

IMMER ERREICHBAR!
Unser Serviceportal für
alle Mieter und Mitglieder.

