

WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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

Telefon: 040 6828770 • 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
Instandhaltung und Modernisierung	10
Vermietung	13
Bauvorhaben Josephstraße 10-14a	15
Bauvorhaben Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b.....	17
Tätigkeit der Organe	21
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft	22
Gewinnverwendung.....	25
Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021	29
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
2. Bilanz.....	29
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	32
4. Sonstige Angaben	33
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	35
Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2021	36
Lagebericht.....	37
1. Grundlagen des Unternehmens	37
2. Wirtschaftsbericht.....	37
3. Chancen- und Risikobericht	45
4. Prognosebericht	47
Bericht des Aufsichtsrates	49
Unser Objektbestand am 31. Dezember 2021.....	51
Unseren in 2021 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken.....	54

Organe der Genossenschaft

Vorstand

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

Handlungsbevollmächtigte

- Christian Kopka
- Kay Nissen
- Ines Schmundt

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



Willkommen
daheim!

Mietwohnungen in Hamburg
für ein harmonisches Miteinander!

Unser Mitgliederportal *Meine WHW 1897* ist 24 Stunden an 7 Tagen die Woche für Sie erreichbar.



Vorwort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 27. August 2022 werden wir unser 125-jähriges Firmenjubiläum begehen und können dieses wunderbare Ereignis mit sehr guten Wirtschaftsdaten feiern. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf 23.896 T€. Das entspricht einem Zuwachs um 795 T€. Der Jahresüberschuss für das Jahr 2021 beträgt 4.065 T€. Von diesem Überschuss konnten Rücklagen in Höhe von 3.575 T€ gebildet werden. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 28,43 %.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung hat das Mitgliederportal „Meine WHW 1897“ bereits eine Nutzerquote von 73 %. Das ist weiterhin ein absoluter Spitzenwert in Deutschland. Und es wurden zwischenzeitlich zwei Wohnanlagen vollständig auf die digitale Erfassung und Übermittlung von Heizkostenverbräuchen umgestellt.

Das Balkonanbauprojekt Friedrich-Ebert-Damm 12-26/Lesserstraße 67-71 mit dem Anbau von 99 Balkonen wurde Ende September 2021 abgeschlossen.

Der zweite Bauabschnitt des Neubauvorhabens Josephstraße 10-14a ist zum 1. Juni 2022 fertiggestellt worden und voll vermietet in Nutzung gegangen.

Dank bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossener Energielieferverträge sind die Preise für Allgemeinstrom und Gas für unsere Genossenschaftsmitglieder noch verhältnismäßig moderat. Hier erwarten wir aber für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2023 eine Preisexplosion, sofern die Verantwortlichen in Bund und Ländern nicht rechtzeitig Lösungen erarbeiten. In diesem Zusammenhang gewinnt auch die Idee der Gründung einer Energiegenossenschaft für Hamburg, die aktuell vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. befördert wird, immer größere Bedeutung.

Unserem eigenen Anspruch verpflichtet, legen wir der am 27. Juni 2022 tagenden Vertreterversammlung einen geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss zur Beschlussfassung vor.

Herzlicher Dank gilt unseren Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Trotz Dauerkrisenmodus haben alle Beteiligten die Genossenschaft im Berichtszeitraum wieder leistungsbereit und tatkräftig unterstützt.

Ihre

gez. Ralf Niedmers

gez. Detlef Siggelkow

Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	132.250.102,90 €	125.921.853,31 €	117.568.952,49 €	117.393.437,10 €	119.840.017,32 €	118.555.536,28 €	113.262.970,88 €
Eigenkapitalquote	28,43 %	26,78 %	26,79%	25,02%	22,84%	21,10%	19,30%
Investitionen	10.449.896,70 €	11.959.388,81 €	4.332.670,67 €	5.699.551,51 €	2.931.326,82 €	6.613.500,00 €	2.216.100,00 €
Geschäftsguthaben	13.029.900,00 €	12.735.320,00 €	12.467.468,00 €	12.381.824,00 €	12.147.200,00 €	11.766.612,00 €	11.491.532,00 €
Rücklagen	24.083.869,30 €	20.508.619,97 €	18.555.568,81 €	16.520.847,15 €	14.770.851,38 €	12.834.924,48 €	9.428.055,34 €
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	23.895.784,13 €	23.100.614,33 €	22.655.784,65 €	22.269.854,41 €	21.750.560,02 €	20.667.457,98 €	20.051.707,03 €
Instandhaltung	6.608.511,88 €	7.338.645,41 €	6.788.524,71 €	7.305.083,70 €	6.250.640,73 €	4.377.749,23 €	5.312.281,22 €
Jahresüberschuss	4.064.974,93 €	2.433.556,12 €	2.511.276,70 €	2.215.235,61 €	2.386.255,22 €	3.375.682,57 €	1.790.052,17 €
Bilanzgewinn	489.725,60 €	480.504,96 €	476.555,04 €	465.239,84 €	450.328,32 €	442.301,60 €	895.052,17 €
Mitglieder	4.404	4.345	4.297	4.286	4.212	4.105	4.055
Durchschnittliche Geschäftsanteile/verbleibende Mitglieder	2.838,36	2.821,89 €	2.797,13 €	2.784,35 €	2.767,16 €	2.747,02 €	2.729,52 €
Eigene Wohnungen	3.249	3.249	3.282	3.317	3.308	3.277	3.281
Übrige Objekte	1.507	1.541	1.553	1.499	1.486	1.459	1.462

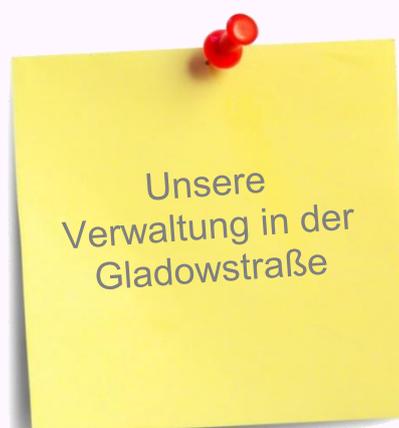
Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2021:

- 3.249 Wohnungen
 - 36 Läden und sonstige gewerbliche Objekte
 - 3 Wasch- und Heizhäuser
 - 1 Verwaltungsgebäude
 - 1 Regiegebäude
 - 1 Gemeinschaftshaus
- 890 Garagen (davon 683 Tiefgaragenstellplätze)
- 506 Kfz-Stellplätze im Freien
- 48 Fahrradboxen
- 1 Rollstuhlbox
- 20 Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbeflächen, Packstation

4.756 Miet-, Gewerbe- und Nutzobjekte (Wohnfläche 198.126 m², Gewerbefläche 3.541 m²)



Die wirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Situation allgemein/Bruttoinlandsprodukt

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) Corona-bedingt um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten Corona-bedingt zu.

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+ 16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit

einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a. etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2020 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.852.478 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2019 um 5.225 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (+ 6.074 Personen) niedriger aus. Die Verteilung auf 49 % Männer und 51 % Frauen hat sich hingegen zum Vorjahr nicht verändert (906.933 Männer und 945.545 Frauen).

Im Jahr 2020 ist die deutsche Bevölkerung in Hamburg um 1.003 auf 1.540.629 Personen gesunken. Im gleichen Zeitraum wuchs die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer (+ 6.228), die mit insgesamt 311.849 Personen knapp 17 % der Gesamtbevölkerung in der Hansestadt ausmachten.

Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2020 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt + 4.057 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus.

In jedem Jahr ziehen per saldo mehr Hamburgerinnen und Hamburger in einen der angrenzenden Kreise als aus dem Umland nach Hamburg. Rechnerisch verliert Hamburg damit jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an seine Umlandkreise. Im Jahr 2020 waren es rund 9.000, in den zwei Jahren davor jeweils rund 7.500 Menschen. Hohe Wanderungsverluste gibt es regelmäßig gegenüber den Kreisen Harburg, Stormarn und Pinneberg – im Jahr 2020 waren dies jeweils über 1.700 Menschen. Gegenüber dem Kreis Stade fiel der Verlust dagegen etwas geringer aus (rund 500 Personen). Der negative Wanderungssaldo zwischen Hamburg und den Umlandkreisen stellt eine Besonderheit dar, denn mit dem restlichen Bundesgebiet sowie mit dem Ausland war dieser Saldo in den vergangenen Jahren regelmäßig positiv. Erneut ist mit 2.123 Personen ein positiver Saldo der sog. natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. Dieser Wert setzt sich aus insgesamt 20.431 Geburten und 18.308 Sterbefällen zusammen. Insgesamt bleibt die Hansestadt damit eine wachsende Stadt.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Der Anteil der Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 83,1 %, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,5 %. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung bei der letzten Erhebung im Jahr 2018 42,1 Jahre alt.

In Hamburg lebten 2020 auf einem Quadratkilometer 2.446 Menschen – 184 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2020 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurück auf 11.700 Verkäufe. Der Geldumsatz ging ebenfalls leicht um 1 % zurück auf 12,1 Mio. €. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2020 insgesamt 2,7 Mrd. €. Quadratmeter Land und 1,3 Mrd. € umgesetzt.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 %
- bebauten Grundstücken mit 33 %
- unbebauten Bauflächen mit 9 %
- sonstigen Flächen mit 1 %

der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2020 mit 3.800 € pro Quadratmeter Wohnfläche 8 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 29,6-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 %. Im Mittel wurden 1.750 € pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2020 um 14 %. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2020 durchschnittlich rund 503.000 € und war im Mittel 778 m² groß.

2020 wurden in Hamburg 1 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 % weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um 2 % zurück.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 14 % an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2020 13 % über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen in 256.273 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug wie im vergangenen Jahr 76,2 m². Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 % von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 %, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2020 mit 75.605 Wohnungen 7,7 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 18.275 Wohnungen und

damit 24,2 % 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 bis einschließlich 2020 insgesamt Baugenehmigungen für über 116.441 Wohnungen erteilt. In diesem Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.500 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen v.a. in innenstadtnahen Vierteln.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 €/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 €/m² bzw. 7,3 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 %.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 1. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 €/m² und Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. lag im Vergleich dazu Anfang 2021 bei 8,06 €/m².

Wohngeldbezug

Am Jahresende 2020 haben 12.960 Haushalte in Hamburg Wohngeld erhalten. Das sind 24 % mehr als ein Jahr zuvor. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch pro Monat stieg um 26 € auf 211 € je Haushalt.

Die Zunahmen bei Empfängerhaushalten und Wohngeldanspruch dürften insbesondere mit den Änderungen im Wohngeldrecht zusammenhängen, mit denen der Gesetzgeber sowohl den Kreis der Berechtigten erweitert als auch die Höhe der Unterstützung angehoben hat.

Neben den reinen Wohngeldhaushalten gab es in Hamburg Ende 2020 noch 270 wohngeldberechtigte Teilhaushalte, in denen nur ein Teil der Mitglieder Anspruch auf Wohngeld hatte („Mischhaushalte“). Ihre Zahl hatte sich binnen Jahresfrist um 21 % erhöht.

Instandhaltung und Modernisierung

Modernisierung Friedrich-Ebert-Damm 12-26 und Lesserstraße 67-71

Unser Modernisierungsprojekt im Friedrich-Ebert-Damm 12-26 und in der Lesserstraße 67-71, mit einem Volumen von rund 1,5 Mio. €, wurde planmäßig im dritten Quartal 2021 abgeschlossen.



Modernisierung
und Neubau von
Balkonen im
Friedrich-Ebert-
Damm/Lesser-
straße

Neben der Sanierung der Bestandsbalkone erhielten, im Rahmen einer Modernisierung, 99 Wohnungen, die noch nicht über Balkone verfügten, erstmalig Balkone in Stahlständerwerkbauweise. Im Zuge der Maßnahme wurden einbruchhemmende neue Tür-/Fensterelemente zu den Balkonen mit verbessertem Wärme- und Schallschutz eingebaut. Zur nachhaltigen Wohnwertsteigerung tragen seit Fertigstellung der Maßnahme großzügige Balkongrößen und attraktiv gestaltete Balkonbrüstungen und Geländer aus Aluminium bzw. Milchglasscheiben (Sicherheitsglas) bei.



Modernisierung und Neubau von Balkonen Friedrich-Ebert-Damm/Lesserstraße: Front- und Hofansicht



Fertigstellung
Modernisierung und
Neubau Balkone

Die Dämmung der obersten Geschoss- und Kellerdecken als begleitende Instandsetzungsmaßnahmen konnte ebenfalls planmäßig im Jahr 2021 fertiggestellt werden.

Sanierungsmaßnahmen an den Abwasser- und Sielleitungen

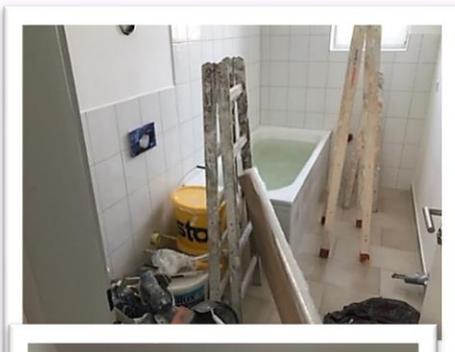
Mit einem Volumen von rund 2,5 Mio. € lag ein deutlicher Investitionsschwerpunkt erneut in der Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen an den Abwasser- und Sielleitungen, aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen sogenannten Dichtheitsprüfungen.



Trotz pandemiebedingt schwieriger Rahmenbedingungen, Materialengpässen und steigenden Preisen konnten die vorgesehenen, sehr umfangreichen Sanierungen als aufwendige Hochzielmaßnahmen mit ergänzenden Teilinstandsetzungen als Inlinersanierungen in Dulsberg sowie dem gesamten Kernbereich Wandsbek nahezu planmäßig und vollständig umgesetzt werden.

Dachgeschossausbau Josephstraße 8

Mit der Gerüststellung zum 1. September 2021 wurde unser Projekt im Bestandsgebäude Josephstraße 8 zum Umbau des Dachgeschosses mit Neuausbau zweier Wohnungen und einem Gesamtvolumen von rund 1,2 Mio. € planmäßig begonnen. Im Zuge der Maßnahme investieren wir nicht nur in den Rückbau der vorhandenen, geneigten Satteldachkonstruktion und deren höheren Neuaufbau als Pult-Satteldach. Hier entstehen ferner mit einer geplanten Bezugsfertigkeit bis zum Juni 2022 zwei großzügige Zweizimmerwohnungen mit modernen, offenen Grundrissen, weitläufigen Wohn-, Ess- und Küchenbereichen mit vorgelagertem Balkon/Loggia, großem Schlafzimmer sowie jeweils einem Vollbad. Die Wohnungen bieten eine natürliche Belichtung aller Räume über Fenster und neben Einbauküchen hochwertige Bodenbeläge.



Dachgeschossausbau Josephstraße 8

Vermietung

Bei insgesamt 282 Kündigungen und 317 Neuvermietungen bewegte sich das Vermietungsaufkommen im zweiten Jahr der Pandemie wieder im Rahmen der langjährigen Vergleichswerte.

Ein erheblicher Investitionsschwerpunkt in Höhe von rund 3,2 Mio. € lag erneut auf der Wohnungseinzelmodernisierung.



Modernisierung:
 Wohnfläche alt vs. neu

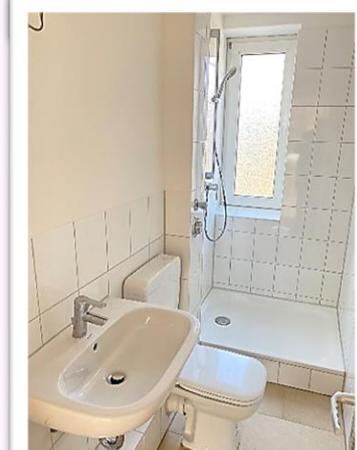
Auf hohem Niveau investierten wir hier bei anspruchsvollen Ausstattungsstandards in die marktgerechte und zukunftssichere Erhaltung und Entwicklung des Bestandes. Unter erheblich erschwerten Bedingungen im zweiten Halbjahr durch Störungen in den Lieferketten, pandemiebedingt verlängerte Bauzeiten und insbesondere erhebliche Preissteigerungen konnten im Jahr 2021 dennoch insgesamt 57 Wohnungseinzelmodernisierungen fertiggestellt werden. Von 73 am Stichtag 31. Dezember 2021 nicht vermieteten Wohnungen waren in 49 Einheiten bereits Modernisierungsmaßnahmen beauftragt oder befanden sich in Vorbereitung.



A
L
T

vs.

N
E
U



Wohnungsmodernisierung

Bauvorhaben Josephstraße 10-14a

Nachdem der erste Bauabschnitt mit insgesamt 44 Wohneinheiten Ende November 2020 fertiggestellt wurde, ist das Gesamtbauvorhaben mit dem zweiten Bauabschnitt (35 Wohneinheiten) zum 1. Juni 2022 fertiggestellt worden und voll vermietet in Nutzung gegangen.

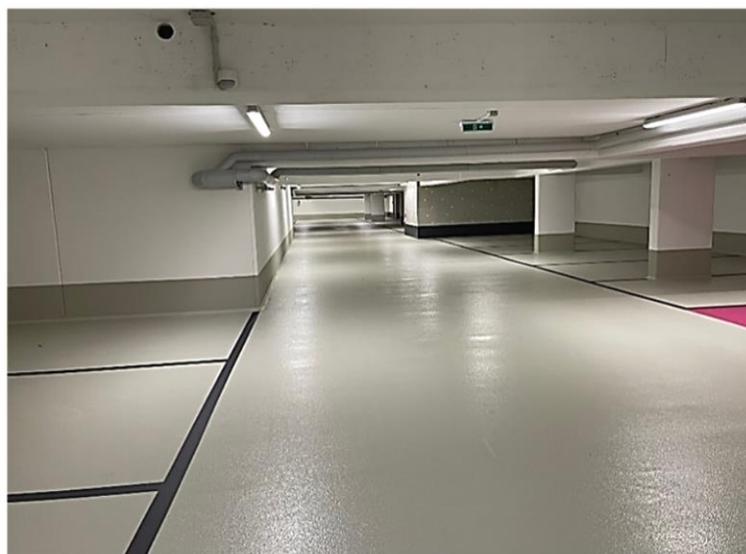
Straßenansicht zweiter Bauabschnitt



Hofansicht zweiter Bauabschnitt



Montierte Halbfertigteile
2. OG für Aufzugsschacht
und Treppenhaus



Tiefgarage mit
OS8-Beschichtung



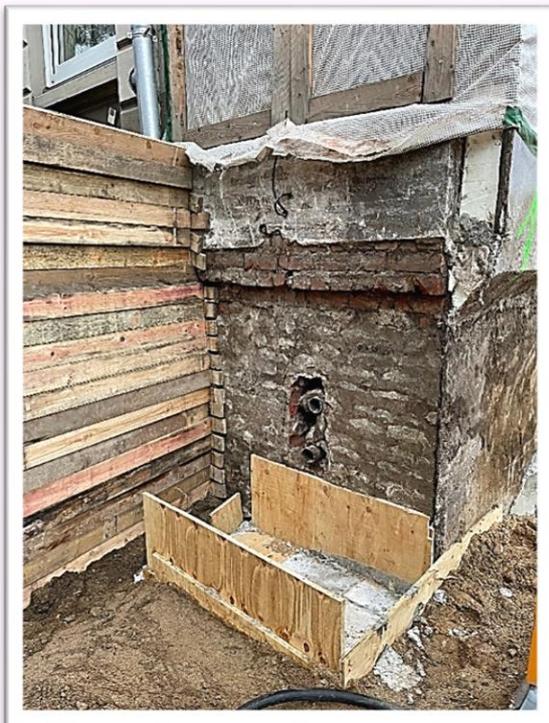
Josephstraße, zweiter Bauabschnitt

Bauvorhaben Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b

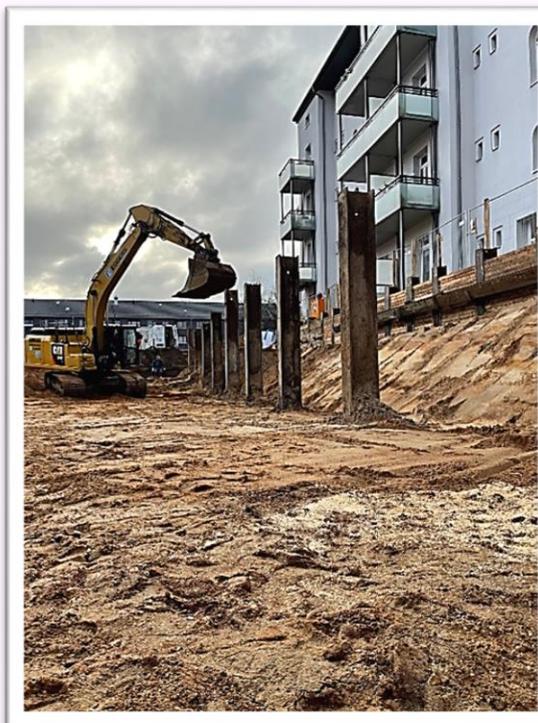
Wie angekündigt, startete diese Baumaßnahme im vierten Quartal 2021 mit der Unterfangung des Giebels des Bestandsgebäudes Behnkenkammer 6, dem Einbringen der Verbauträger, dem Einbohlen, dem Bodenaushub, der Herstellung der Baugrube insgesamt sowie der Betonage eines ersten Teils der Bodenplatte, auf der Anfang 2022 ein besonders leistungsfähiger Liebherr-Schwerlastkran aufgestellt wurde. Aktuell wird die Decke der Tiefgarage eingeschalt und das Kellermauerwerk errichtet, nachdem zuvor die WU-Außenwände als Halbfertigteil-Konstruktion aufgestellt und betoniert wurden.

Im Rahmen dieses Neubauvorhabens entstehen am Standort Behnkenkammer neben unserer vollkommen barrierefreien neuen Hauptverwaltung insgesamt 49 Genossenschaftswohnungen, wovon ein Drittel öffentlich gefördert sein werden.

Der Gebäudekomplex wird über eine Tiefgarage mit 60 Einstellplätzen sowie eine große Fahrradgarage verfügen.



Unterfangung des Giebels Behnkenkammer 6



Bodenaushub entlang der Gebäude Behnkenkammer 6 und 8

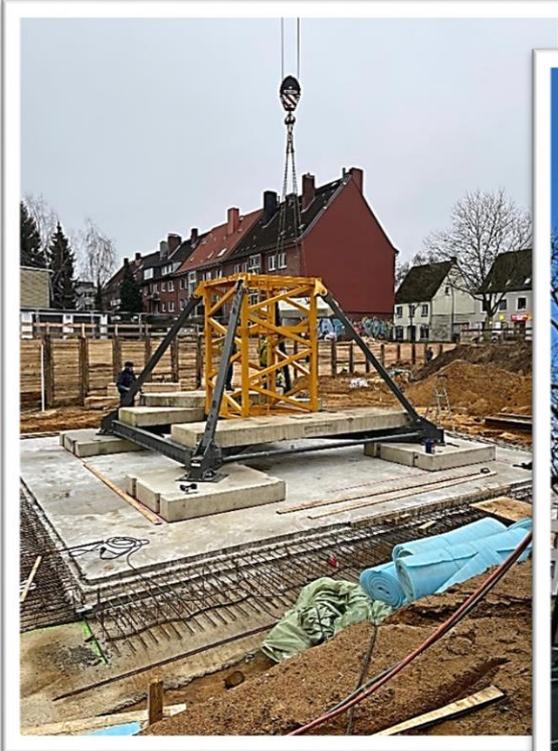


Herstellung der Baugrube



Betonage einer Bodenplatte, auf der ein leistungsfähiger Liebherr-Schwerlastkran aufgestellt wird





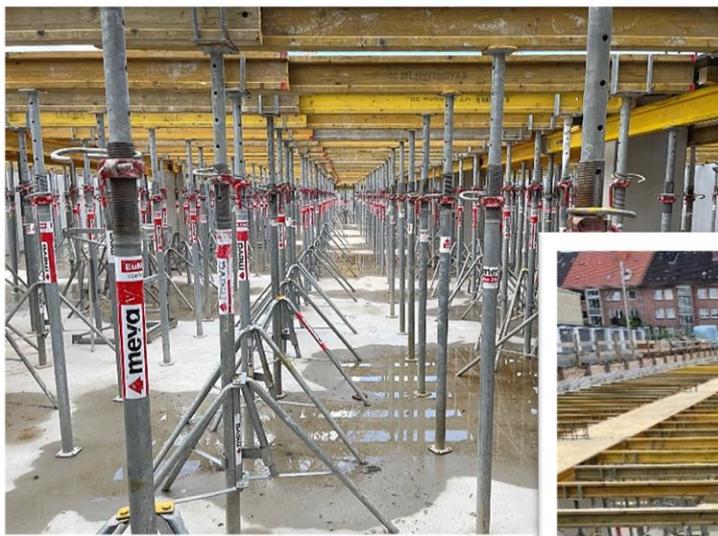
Aufbau eines Krankreuzes mit Gegengewichten



Der Schwerlastkran steht!



Die Bodenplatte ist fertig.



Ein echter Stützenwald

Schalung ist bereit für die Deckenplatten.



Aktueller Stand: Juni 2022



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 2021 eine Sitzung des Bauausschusses und eine Sitzung des Finanzausschusses stattgefunden.

Die 69. ordentliche Vertreterversammlung fand am 28. Juni 2021 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2020 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2020 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 Aufsichtsorgans 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 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, die die Anforderungen aller Generationen angemessen berücksichtigt.

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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 30.05.2022

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 28. Juni 2021 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 2.433.556,12 € eine Dividende von 4 % (480.504,96 €) auf die am 1. Januar 2020 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde 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.

Der am 27. Juni 2022 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 4.064.974,93 € eine Dividende in Höhe von 4 % (489.725,60 €) auf die am 1. Januar 2021 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 406.500,00 € verbleibenden Jahresüberschuss von 3.168.749,33 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, 19. Mai 2022

gez. Ralf Niedmers

gez. Detlef Siggelkow

Bilanz zum 31. Dezember 2021

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		50.566,00	76.373,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.251.824,59		104.909.710,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.933.189,06		2.012.944,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	66.506,00		17.740,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.779,00		153.020,00
5. Anlagen im Bau	10.004.745,14		11.563.999,72
6. Bauvorbereitungskosten	45.556,58		209.878,57
7. Geleistete Anzahlungen	<u>66.842,30</u>		<u>0,00</u>
		125.550.442,67	118.867.292,72
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>
		125.602.508,67	118.945.165,72
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.508.944,04		5.003.400,00
2. Andere Vorräte	<u>777,78</u>		<u>5.655,32</u>
		5.509.721,82	5.009.055,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.360,26		75.879,93
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.242,78		2.917,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>272.223,21</u>		<u>362.713,80</u>
		331.826,25	441.511,60
III. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>773.963,53</u>	<u>1.510.183,69</u>
		6.615.511,60	6.960.750,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten		32.082,63	15.936,98
Bilanzsumme		132.250.102,90	125.921.853,31

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
davon der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder: 518.336,00 € (Vorjahr: 456.560,00 €)	13.029.900,00	12.735.320,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 406.500,00 € (Vorjahr: 243.400,00 €)	4.159.900,00	3.753.400,00
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 3.168.749,33 € (Vorjahr: 1.709.651,16 €)	<u>19.923.969,30</u>	<u>16.755.219,97</u>
	24.083.869,30	20.508.619,97
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	4.064.974,93	2.433.556,12
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-3.575.249,33</u>	<u>-1.953.051,16</u>
	<u>489.725,60</u>	<u>480.504,96</u>
	37.603.494,90	33.724.444,93
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	4.896.768,00	4.497.848,00
2. Steuerrückstellungen	43.492,00	11.192,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>821.537,90</u>	<u>1.881.589,28</u>
	5.761.797,90	6.390.629,28
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.071.568,58	72.636.467,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.236.718,50	6.513.701,82
3. Erhaltene Anzahlungen	5.223.649,10	5.170.969,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.803,16	57.834,67
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	862.586,16	894.466,79
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 11.972,15 € (Vorjahr: 56.891,76 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.208,85 € (Vorjahr: 0,00 €)	<u>26.819,88</u>	<u>63.361,59</u>
	88.436.145,38	85.336.802,19
D. Rechnungsabgrenzungsposten	448.664,72	469.976,91
Bilanzsumme	132.250.102,90	125.921.853,31

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.895.784,13	23.100.614,33
b) aus Betreuungstätigkeit	4.210,23	3.763,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.154,77	1.394,18
	23.901.149,13	23.105.771,64
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	505.544,04	-12.281,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	224.299,27	198.225,20
4. Sonstige betriebliche Erträge	865.457,68	385.084,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.719.237,45	12.157.937,63
Rohergebnis	13.777.212,67	11.518.862,55
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.646.018,54	1.676.509,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 758.576,26 € (Vorjahr: 200.115,71 €)	1.097.839,32	534.789,03
	2.743.857,86	2.211.298,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.688.127,92	3.810.504,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.229.958,01	914.448,23
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,50	45,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 401,00 € (Vorjahr: 2.076,00 €)	513,76	2.076,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 103.074,00 € (Vorjahr: 115.857,00 €)	1.376.576,27	1.472.217,66
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	57.354,80	68.563,16
13. Ergebnis nach Steuern	4.681.889,07	3.043.951,25
14. Sonstige Steuern	616.914,14	610.395,13
15. Jahresüberschuss	4.064.974,93	2.433.556,12
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.575.249,33	-1.953.051,16
17. Bilanzgewinn	489.725,60	480.504,96

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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.

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. In einer Wohnanlage erhöhten Modernisierungsmaßnahmen wesentlich die wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer. Die Verlängerung der Nutzungsdauer führte zu einer Ergebnisverbesserung von 194 T€ gegenüber dem Vorjahr.

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 sowie erhaltene Zuschüsse vermindern. Die Herstellungskosten berücksichtigen Kosten für eigene technische Leistungen. Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Im Vorjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von 246 T€ vorgenommen.

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 Jahre

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.

Gemäß § 6 Abs. 2 EStG wurden alle eigenständig nutzbaren Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 250,00 € 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 im Wesentlichen Zugänge und Umbuchungen für den ersten Bauabschnitt der Wohnanlage mit Tiefgarage in der Josephstraße 10-12b in Höhe von 10.042 T€ sowie für die Balkonbauten in der Lesserstraße 67-71/Friedrich-Ebert-Damm 12-26 in Höhe von 1.513 T€.

Der Posten **Anlagen im Bau** setzt sich zum Bilanzstichtag hauptsächlich aus den Herstellungskosten für den zweiten Bauabschnitt einer Wohnanlage mit Tiefgarage in der Josephstraße 14-14a in Höhe von 6.981 T€, für das Neubauprojekt Wohn-

und Büroanlage mit Tiefgarage Behnkenkammer 2 ff. in Höhe von 2.369 T€ sowie für den Dachgeschossausbau inklusive Anbau eines Fassadenverbundwärmesystems in der Josephstraße 8 in Höhe von 521 T€ zusammen.

Die ausgewiesenen **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für voraussichtlich in den nächsten fünf Jahren zur Ausführung kommende Baumaßnahmen.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Hilfs- und Betriebsstoffe vom geringsten Wert (bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer) wurden 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 163 T€ (Vorjahr: 250 T€). Nach der Bruttomethode wurden die Zuschüsse von den Herstellungskosten abgesetzt und – soweit noch nicht gezahlt – als Forderung erfasst. Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 78 T€ (Vorjahr: 163 T€). Die Zuschüsse wurden für drei Maßnahmen (Vorjahr: fünf Maßnahmen) im Bereich energiesparendes Wohnen in Höhe von 604 T€ (Vorjahr: 716 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 2,10 % (Vorjahr: 1,20 %), 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 (1,87 % p.a., Vorjahr: 2,30 % 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 448 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 Hochsiel- und Inlinermaßnahmen betreffend, in Höhe von 424 T€ (Vorjahr: 1.550 T€) und für ausstehende Rechnung für Hausbewirtschaftungskosten in Höhe von 197 T€ (Vorjahr: 185 T€), insbesondere Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen, 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 2022 bis November 2040 aus einem Baukostenzuschuss in Höhe von 378 T€ enthalten, und zwar das 2020 errichtete neue willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73 betreffend.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Geschäftsjahr des Vorjahres wurde im Posten Aufwendungen für Hausbewirtschaftung aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen eine Rückstellung für Hochsiel- und Inlinermaßnahmen bezüglich sogenannter A-Klasse-Schäden in Höhe von 1.550 T€ gebildet, die im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe des nicht mehr in Anspruch zu nehmenden Betrages von 333 T€ aufgelöst und im Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen wurde. Ein weiterer wesentlicher periodenfremder Ertrag, der im vorgenannten Posten ausgewiesen wurde, sind die im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten Erträge in Höhe von 276 T€ (Vorjahr: 42 T€) aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen infolge von Todesfällen. Darüber hinaus sind aufgrund der Nachholung von Abgangsverlusten bei Wohnbauten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 104 T€ (Vorjahr: 76 T€) angefallen, ausgewiesen im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen.

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 die Neubauten in der Josephstraße 10-14a sowie in der Behnkenkammer 2 ff. wurden Generalunternehmerverträge geschlossen, die zum 31. Dezember 2021 noch einen Gesamtumfang von rund 16.498 T€ umfassen. Zur Deckung dieser Investitionen wurden Fremdfinanzierungen vereinbart.

2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	Jahr 2021	Jahr 2020
Kaufmännische/technische Angestellte	16,3	15,8
Leitende Angestellte	3,0	2,5
Gewerbliche Angestellte	6,0	6,0
Insgesamt	25,3	24,3

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2021

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

- Stand 01.01.2021: 4.345
- Zugänge: 270
- Abgänge: 211
- Stand 31.12.2021: 4.404

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 240.387 Geschäftsanteilen zu je 52 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2021 um rund 239 T€ erhöht.

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

4. Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie insbesondere Preisanstiegen bei den Heiz- und Baukosten und Lieferverzögerungen zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit,

diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

5. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.064.974,93 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 406.500,00 € in die gesetzliche Rücklage und 3.168.749,33 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse des Vorstands und des Aufsichtsrats zugrunde. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 489.725,60 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 1. Januar 2021 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, 30. Mai 2022

gez. Ralf Niedmers

gez. Detlef Siggelkow

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2021 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €	Stand 31.12.2021 in €	Stand 01.01.2021 in €	Abschreibun- gen im Geschäftsjahr in €	Verände- rungen i.Z.m. Abgängen in €	Stand 31.12.2021 in €	31.12.2021 in €	31.12.2020 in €
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	386.057,89	1.690,99	3.205,87	0,00	384.543,01	309.684,89	27.497,99	3.205,87	333.977,01	50.566,00	76.373,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.645.195,11	1.898.066,01	1.254.614,70	10.061.996,38	196.350.642,80	80.735.484,74	3.513.522,34	1.150.188,87	83.098.818,21	113.251.824,59	104.909.710,37
2. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und an- deren Bauten	3.478.736,81	0,00	0,00	0,00	3.478.736,81	1.465.792,75	79.755,00	0,00	1.545.547,75	1.933.189,06	2.012.944,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	77.066,56	21.584,49	11.641,00	30.916,20	117.926,25	59.326,56	3.734,69	11.641,00	51.420,25	66.506,00	17.740,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.334.616,88	92.376,90	127.014,42	0,00	1.299.979,36	1.181.596,88	63.617,90	127.014,42	1.118.200,36	181.779,00	153.020,00
5. Anlagen im Bau	11.563.999,72	8.336.673,04	0,00	-9.895.927,62	10.004.745,14	0,00	0,00	0,00	0,00	10.004.745,14	11.563.999,72
6. Bauvorbereitungskosten	263.879,71	32.662,97	54.001,14	-196.984,96	45.556,58	54.001,14	0,00	54.001,14	0,00	45.556,58	209.878,57
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	66.842,30	0,00	0,00	66.842,30	0,00	0,00	0,00	0,00	66.842,30	0,00
Sachanlagen gesamt	202.363.494,79	10.448.205,71	1.447.271,26	0,00	211.364.429,24	83.496.202,07	3.660.629,93	1.342.845,43	85.813.986,57	125.550.442,67	118.867.292,72
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	202.751.052,68	10.449.896,70	1.450.477,13	0,00	211.750.472,25	83.805.886,96	3.688.127,92	1.346.051,30	86.147.963,58	125.602.508,67	118.945.165,72

Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2021
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	76.071.568,58 (72.636.467,69)	5.115.857,99 (4.555.786,30)	19.836.527,42 (19.530.837,17)	51.119.183,17 (48.549.844,22)	76.071.307,29 (72.636.467,69)	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.236.718,50 (6.513.701,82)	328.732,02 (276.983,32)	1.360.234,53 (1.185.283,15)	4.547.751,95 (5.051.435,35)	6.236.718,50 (6.513.701,82)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.223.649,10 (5.170.969,63)	5.223.649,10 (5.170.969,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.803,16 (57.834,67)	14.803,16 (57.834,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	862.586,16 (894.466,79)	862.586,16 (894.466,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.819,88 (63.361,59)	26.819,88 (63.361,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe Verbindlichkeiten	88.436.145,38 (85.336.802,19)	11.572.448,31 (11.019.402,30)	21.196.761,95 (20.716.120,32)	55.666.935,12 (53.601.279,57)	82.308.025,79 (79.150.169,51)	

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG mit Sitz in Hamburg ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftsbereich. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Am 31. Dezember 2021 verwaltet die Genossenschaft einen eigenen Bestand von:

Anzahl	Objekt	Wohn-/ Nutzfläche
3.249	Wohnungen	198.126 m ²
36	Läden und sonstige gewerbliche Objekte	3.541 m ²
6	Weitere Einheiten (3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude, 1 Genossenschaftsheim)	1.243 m ²
890	Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen	/
506	Kfz-Stellplätze im Freien	/
49	Fahrrad- und Rollstuhlboxen, davon 1 Rollstuhlbox	/
20	Netz- und Funkstationen, Packstation, Photovoltaikanlagen, Werbefläche	/

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 721 Wohnungen der öffentlichen Förderung. Dies sind 22,2 % des Wohnungsbestandes. Planmäßig fallen erst wieder im Jahr 2026 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg unverändert gegeben.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfelds investiert, um unseren Mitgliedern adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

Von unseren 3.249 Genossenschaftswohnungen standen 73 Wohnungen zum 31. Dezember 2021, d.h. 2,25 %, vorübergehend leer. Bei 23 bzw. 49 Wohnungen war der Leerstand instandhaltungs- bzw. modernisierungs- und bei einer Wohnung marktbedingt.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Position	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Jahresüberschuss	3.059	4.065	2.434
Umsatzerlöse aus Sollmieten	18.471	18.685	18.038
Instandhaltung, Modernisierung, Neubau	16.369	17.690	17.706
– Aktivierte Herstellungskosten	9.298	10.289	11.917
– Aufwand Wohnungseinzelmodernisierung	2.777	2.791	2.670
– Aufwand Sielmaßnahmen	1.360	1.510	1.829
– Übriger Aufwand Klein- und Großinstandhaltung	2.334	2.308	2.840
– Bereinigung um Zuführung (-)/Inanspruchnahme (+) Rückstellung Sielmaßnahmen A-Klasse-Schäden	600	792	-1.550
Zinsaufwand für Darlehen	1.316	1.273	1.356

Der **Jahresüberschuss** der Genossenschaft liegt mit 4.065 T€ in Höhe von 1.006 T€ über der Planung. Die Abweichung betrifft im Wesentlichen nicht planbare Positionen, u.a. 275 T€ Auflösung Pensionsrückstellung infolge von Todesfällen, 334 T€ Auflösung sonstige Rückstellungen und die nicht geplante Bestandsveränderung noch nicht abgerechneter Heiz- und Betriebskosten.

Die **Nettomiet Erlöse** (Sollgrundmieten zuzüglich Mietzuschüsse abzüglich Erlösschmälerungen infolge Leerstand) lagen im Berichtsjahr mit 207 T€ über dem geplanten Niveau. Diese wurden unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Der Anstieg der Nettomiet Erlöse gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 647 T€ betrifft hauptsächlich die Erstvermietung aus den ab Dezember 2020 verbuchten Mieterlösen der neuen Wohnanlage in der Josephstraße 10-12b und dem neuen willy.tel-Kundenzentrum in der Lesserstraße 73. Darüber hinaus haben der Rückgang von Erlösschmälerungen sowie Mietanpassungen bei Nutzerwechseln und Erstvermietungen, insbesondere nach Modernisierung einzelner Wohnungen, zu einer Steigerung der Nettomiet Erlöse geführt.

Für **Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen** wurden 2021 insgesamt 17.466 T€ an Fremdkosten sowie 224 T€ an aktivierten Eigenleistungen aufgewendet. Wesentliche Schwerpunkte unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit mit aktivierungspflichtigen Herstellungskosten von insgesamt 10.289 T€ waren im Berichtsjahr der zweite Bauabschnitt Wohnanlage Josephstraße 14-14a (5.422 T€), die Nachrüstung geräumiger Vorstellbalkone in 99 Wohneinheiten der Lesserstraße 67-71 bzw. Friedrich-Ebert-Damm 12-26 (1.417 T€) sowie der Baustart Wohn- und Büroanlage Behnkenkammer 2 ff.

(2.288 T€). Des Weiteren wurde in der Josephstraße 8 mit dem Dachgeschossausbau und der Fassadendämmung begonnen, für die im Berichtsjahr 494 T€ aufgewendet worden sind. Ebenso wurden 134 T€ in die im Berichtsjahr begonnene Kellerdeckendämmung in der Lesserstraße 67-71 bzw. im Friedrich-Ebert-Damm 12-26 investiert. Ferner wurden für die Einzelmodernisierung von 57 Wohnungen (Vorjahr: 73 Wohnungen) nach Mieterwechsel 3.184 T€ an Fremdkosten aufgewendet (davon 393 T€ aktivierungspflichtige Herstellungskosten). Im Rahmen der in 2020 verpflichtend durchgeführten Dichtheitsprüfung der Abwasseranlagen in unserem Wohnungsbestand wurden Hochsiel- und Inlinermaßnahmen erforderlich. Für Schäden der A-Klasse war zum Vorjahresstichtag eine gesetzlich verpflichtende Rückstellung in Höhe von 1.550 T€ zu bilden, die den Instandhaltungsaufwand des Vorjahres erhöht hat. In der obigen Darstellung wurden die Kosten um diese Aufwendungen in 2020 bereinigt, ebenso wie die Inanspruchnahme dieser Rückstellung in 2021. Folglich betreffen die im Berichtsjahr angefallenen Fremdkosten für Hochsiel- und Inlinermaßnahmen 2.302 T€ (Vorjahr: 279 T€).

Die Mehrkosten des Berichtsjahres gegenüber der Planung in Höhe von 1.320 T€ betreffen hauptsächlich vorgezogene Auszahlungen entsprechend dem Leistungsfortschritt für die Büro- und Wohnanlage Behnkenkammer 2 ff. in Höhe von 788 T€ bzw. für Sielmaßnahmen in Höhe von 342 T€ sowie für 2022 geplante, aber vorzeitig begonnene Bauprojekte im Brandschutzbereich.

Im Verhältnis zur Gesamtwohn- und Gewerbefläche sind Fremdkosten für Instandhaltung, Modernisierung und Bau, bereinigt um die Zuführung bzw. Inanspruchnahme von Sielmaßnahmen, in Höhe von 87,2 € pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 87,3 € pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche) entstanden.

Der **Zinsaufwand für Darlehen** ist geringfügig niedriger als budgetiert ausgefallen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Aufwendungen um 83 T€ auf 1.273 T€ gesunken, obwohl sich das Fremdfinanzierungsvolumen aufgrund des Neubaus in der Josephstraße 10-14a erhöht hat. Durch zinsgünstige Anschlussfinanzierungen und Kreditneuvergaben hat sich der durchschnittliche Zinssatz von ca. 1,8 % auf ca. 1,6 % reduziert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortführen, Neuvaluierungen und Anschlussfinanzierungen von Darlehen mit geringen Zinssätzen verhandeln konnten und die Ertragslage bei geringfügig aufgestocktem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a) Ertragslage

Die auf den Folgeseiten dargestellte Ertragslage wurde gegenüber dem Vorjahr geändert und das Vorjahr an diese Darstellung angepasst. Die Analyse erfolgt unter Bezugnahme der im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge.

Ertragslage	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	18.685	18.038	647
Erlöse Betriebs- und Heizkostenumlage	5.716	5.050	666
Andere Umsatzerlöse und Erträge	463	483	-20
Erträge laufender Geschäftsbetrieb	24.864	23.571	1.293
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.719	12.158	-439
Personalaufwand	2.744	2.211	533
Planmäßige Abschreibungen	3.688	3.564	124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.107	839	268
Sonstige Steuern (hauptsächlich Grundsteuer)	630	611	19
Finanzergebnis	-1.376	-1.470	-94
Aufwendungen laufender Geschäftsbetrieb	21.264	20.853	411
Geschäftsergebnis	3.600	2.718	882
Neutrales Ergebnis	522	-216	738
Ertragsteuern	-57	-68	11
Jahresüberschuss	4.065	2.434	1.631

Die **Umsatzerlöse aus Sollmieten** sind im Vergleich zum Vorjahr um 647 T€ angestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Nettoerlöse Wohnungen	17.639	17.111	528
Nettoerlöse Gewerberäume	386	277	109
Nettoerlöse Stellplätze	632	618	14
Übrige	28	32	-4
	18.685	18.038	647

Der Anstieg der Nettoerlöse Wohnungen betrifft im Wesentlichen die Veränderung durch die im Dezember 2020 gestartete Erstvermietung des ersten Bauabschnitts des Neubaus in der Josephstraße 10-12b mit einem Anstieg von 411 T€. Die Nettoerlöse Gewerberäume sind hauptsächlich durch den ebenfalls ab Dezember 2020 vermieteten Neubau des willy.tel-Kundenzentrums in der Lesserstraße 73 mit einer um ca. 498 m² größeren Fläche als die des ehemaligen Kundenzentrums willy.tel angestiegen.

Die **Erlöse Betriebs- und Heizkostenumlage** betreffen die Umsätze aus den Vorauszahlungen und der Bestandsveränderung für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten inklusive Grundsteuer. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr um 666 T€ auf 5.716 T€ erhöht. Die Veränderung betrifft

hauptsächlich den doppelten Betrag einer im Vorjahr vorgenommenen Wertkorrektur, die sich nicht realisiert hat. Im Übrigen werden sich die Heizkostenabrechnungen 2021 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt um ca. 13 % und die Betriebskosten inkl. Grundsteuer um ca. 2 % erhöhen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Betriebs- und Heizkosten (ohne Grundsteuer)	5.049	4.759	290
Instandhaltungsaufwand	6.609	7.339	-730
Erbbauzinsen	33	33	0
Übrige	28	27	1
	11.719	12.158	-439

Neben Mehr- oder Minderkosten aufgrund nicht jährlich, sondern turnusmäßig anfallender Kosten und dem Wegfall der temporär in 2020 niedrigeren Umsatzsteuer sind hauptsächlich die Heiz- und Warmwasserkosten angestiegen.

Der Instandhaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 730 T€ wie folgt vermindert:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Sielmaßnahmen	1.510	1.829	-319
Wohnungseinzelmodernisierungen	2.791	2.670	121
Sonstige Groß- und Kleininstandhaltung	2.308	2.840	-532
	6.609	7.339	-730

Die durchschnittlichen Kosten der Wohnungseinzelmodernisierung sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der massiven Baupreise stark angestiegen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt 2.2 Geschäftsverlauf, da Instandhaltungsaufwendungen und Aktivierungen in Neubau sowie Modernisierungen über die uns zur Verfügung stehende Liquidität geplant und verwendet werden.

Die Veränderung des **Personalaufwandes** um 533 T€ auf 2.744 T€ betrifft hauptsächlich die Veränderung der Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 559 T€. Hauptgrund ist der Effekt der Anhebung des Bewertungsparameters Lohn- und Gehaltssteigerung bei der Ermittlung der Pensionsrückstellungen von 1,2 % auf 2,1 % (Vorjahr: Absenkung von 2,5 % auf 1,2 %), so dass die Aufwendungen für Altersversorgung insgesamt von 200 T€ auf 759 T€ angestiegen (Vorjahr: von 441 T€ auf 200 T€ gesunken) sind.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 268 T€ erhöht. Die Veränderungen betreffen hauptsächlich Abrisskosten ehemaliger Bauten in Vorbereitung auf unsere Neubauaktivitäten und Bauzeitversicherung mit 208 T€ sowie die temporäre Besetzung unseres Empfangs durch eine Zeitarbeitskraft ab Mitte September 2021 mit 25 T€.

Die Veränderung des **neutralen Ergebnisses** stellt sich wie folgt dar:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Auflösung sonstige Rückstellungen	334	2	332
Auflösung Pensionsrückstellung	275	42	233
Verkauf von drei Transportern unseres Regiebetriebs	18	0	18
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	-104	-76	-28
Außerplanmäßige Abschreibung	0	-246	246
Sonstige periodenfremde Erträge und Aufwendungen	-1	62	-63
	522	-216	738

Die Auflösung sonstige Rückstellungen betrifft mit 333 T€ die für Sielmaßnahmen der A-Klasse-Schäden zu hoch dotierte Rückstellung des Vorjahres. Die außerplanmäßigen Abschreibungen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen betreffen hauptsächlich Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss der Häuser und Garagen der ehemaligen baulichen Anlagen in der Behnkenkammer 2,4/Walddörferstraße 78-84 sowie Lesserstraße 73.

b) Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	4.065	2.434
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.688	3.810
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen des Anlagevermögens	86	76
Zunahme (+)/Abnahme (-) langfristiger Rückstellungen	399	64
Cashflow nach DVFA/SG / Übertrag:	8.238	6.384

Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
Cashflow nach DVFA/SG / Übertrag:	8.238	6.384
Zunahme (+)/Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	-1.027	1.578
Bildung (-)/Auflösung (+) Aktive RAP und Bildung (+)/Auflösung (-) Passive RAP	-38	383
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Vermietung sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-477	-43
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-59	-38
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.274	1.356
Ertragsteueraufwand	57	69
Ertragsteuerzahlungen	-57	-42
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.911	9.647
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	18	1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.450	-11.959
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.432	-11.958
Veränderungen der Geschäftsguthaben	295	268
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	8.000	10.000
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-4.842	-4.815
Außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen	0	-1.073
Zunahme Forderungen Baukostenzuschüsse	-1	-4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	88	111
Gezahlte Zinsen	-1.274	-1.356
Auszahlungen für Dividenden	-481	-477
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.785	2.654
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-736	343
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.510	1.167
Finanzmittelbestand zum 31.12.	774	1.510

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7.911 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes und zur Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht. Die Hauptgründe für die Verringerung der Finanzmittel liegen in den Investitionen in das Anlagevermögen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger

Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

c) Vermögensanlage

Vermögens- und Kapitalstruktur	2021		2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	125.603	95,0	118.945	94,5	6.658
Umlaufvermögen und RAP	6.647	5,0	6.977	5,5	-330
Gesamtvermögen	132.250	100,0	125.922	100,0	6.328
Eigenkapital	37.604	28,4	33.725	26,8	3.879
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	4.897	3,7	4.498	3,6	399
– Darlehensverbindlichkeiten	82.308	62,2	79.146	62,8	3.162
gesamt	87.205	65,9	83.644	66,4	3.561
Kurzfristiges Fremdkapital					
– Rückstellungen	865	0,7	1.892	1,5	-1.027
– Verbindlichkeiten und RAP	6.576	5,0	6.661	5,3	-85
gesamt	7.441	5,7	8.553	6,8	-1.112
Gesamtkapital	132.250	100,0	125.922	100,0	6.328

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des **Anlagevermögens** entstand aus Zugängen in Höhe von 10.450 T€, Abgängen in Höhe von 104 T€ sowie Abschreibungen in Höhe von 3.688 T€. Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um die im Posten Anlagen im Bau ausgewiesenen Herstellungskosten des zweiten Bauabschnittes Josephstraße 14-14a (5.422 T€), der Büro- und Wohnanlage Behnkenkammer 2 ff. (2.288 T€) sowie des Dachgeschossausbaus inklusive Fassadendämmung in der Josephstraße 8 (494 T€), die Aktivierung der Vorstellbalkone in der Lesserstraße 67-71/im Friedrich-Ebert-Damm 12-26 (1.417 T€) sowie diverse substanzmehrende bzw. den Ursprungszustand wesentlich verbessernde Wohnungseinzelmodernisierungen sowie Einbauküchen in Höhe von 396 T€ in die Grundstücke mit Wohnbauten. Die Abgänge betreffen die abgerissenen Häuser und Garagen der ehemaligen baulichen Anlagen in der Behnkenkammer 2,4/Walddörferstraße 78-84, die mit einem Restbuchwert von 104 T€ zum Vorjahresstichtag ausgewiesen waren.

Die Veränderung der Posten im **Umlaufvermögen und die Rechnungsabgrenzungsposten (RAP)** betreffen im Wesentlichen den um 506 T€ höheren Bestand an noch nicht abgerechneten Betriebskostenumlagen sowie um 736 T€ niedriger auszuweisendem Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021.

Das **Eigenkapital** der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 37.604 T€ und stellt einen relativen Anteil zum Gesamtkapital von 28,4 % (Vorjahr 26,8 %) dar. Die Zunahme des Eigenkapitals betrifft mit 4.065 T€ den Jahresüberschuss 2021, zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile mit 295 T€ abzüglich Dividendenauszahlung für das Vorjahr mit 481 T€.

Die **Pensionsrückstellungen** sind im Vorjahresvergleich trotz rückstellungsmindernden Ereignissen (Auflösung infolge Todesfällen 275 T€) aufgrund des gesunkenen Abzinsungssatzes und des gegenüber dem Vorjahr nach oben korrigierten Gehaltstrends um 399 T€ angestiegen.

Der Anstieg der **Darlehensverbindlichkeiten** gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 3.162 T€ betrifft den Abruf der für die Finanzierung des Neubaus in der Josephstraße 10-14a restlichen Darlehenstranchen in Höhe von 8.000 T€ abzüglich planmäßiger Tilgungen in Höhe von 4.842 T€.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** haben sich im Wesentlichen durch Inanspruchnahme und Auflösung der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus der gesetzlichen Verpflichtung zu Hochsiel- und Inlinermaßnahmen in Höhe von 1.126 T€ vermindert.

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 Zahlungsschwierigkeiten infolge der COVID-19-Pandemie nachweisen können, ein standardisiertes 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 tatsächlich 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. Bei Bedarf erfolgt eine unverzügliche Nachsteuerung.

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 Modernisierungs- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen in unseren Wohnungen durchgeführt. Hatte die Pandemie bereits Auswirkungen auf Material- und Arbeitskosten, so werden durch den Krieg in der Ukraine und die Sanktionen gegen Russland die Risiken im Modernisierungs- und Neubau steigen. Es sind Engpässe beim Material, weitere steigende Preise und drohende Baustopps zu erwarten. Preissteigerungen konnten durch abgeschlossene Generalunternehmerverträge bei unseren großen Neubauprojekten eingedämpft werden. Ebenso bieten mittelfristig vereinbarte Rahmenverträge bei den Betriebskosten, insbesondere bei den Versorgungsunternehmen Chancen bei bestehenden Rahmenverträgen und Risiken bei den derzeit anstehenden Neuverhandlungen aufgrund steigender Energiepreise. Hier erwarten wir Chancen auf eine moderate Preisbremse durch den zentralen Einkauf über den Genossenschaftsverbund mit anderen Genossenschaften.

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 ca. 72 % 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 2023 bis 2027 laufen vereinbarte Zinsbindungen für Darlehenstranchen in Höhe von 8,8 Mio. € und im Jahre 2029 in Höhe von 25,3 Mio. € aus und müssen neu vereinbart werden. Nach der vorherrschenden Lage, insbesondere aufgrund des Krieges in der Ukraine, bewerten wir ein mögliches Zinsänderungsrisiko für die im Jahr 2023 bis 2027 auslaufenden Zinsvereinbarungen mit einem erhöhten Risiko. Konnten wir im Geschäftsjahr 2021 aus der Zinsbindung in 2021 und 2022 auslaufende Darlehenstranchen in Höhe von insgesamt 11,4 Mio. € zu einem gewichteten Zinssatz von 0,69 % p.a. bis zur Volltilgung vereinbaren, erwarten wir künftig keine Anschlussfinanzierungen mit einem Zinssatz unter 3 % p.a.

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 für 2022 keine Risiken, die zu einer substantiellen Störung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Den plangemäßen Verlauf vorausgesetzt, rechnet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.327 T€. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von 19.015 T€ sowie von Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 6.341 T€ ausgegangen. Die Instandhaltungsprojekte sind im Jahr 2022 erneut durch die Wohnungseinzelmodernisierungsarbeiten sowie durch Hochsiel- und Inlinermaßnahmen geprägt. Die Liquidität zum 31. Dezember 2022 wird voraussichtlich von 774 T€ um 344 T€ auf 430 T€ sinken. Wesentliche Liquiditätsabflüsse, die nicht aufwandswirksam sind, betreffen in 2022 Investitionen in aktivierungspflichtige Herstellungskosten und aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 13,2 Mio. €, um zeitgemäßen Wohnraum wiederherzustellen und zu erweitern. Dies betrifft hauptsächlich die Kosten für die Fortsetzung des zweiten Bauabschnittes Josephstraße 14 und 14a, bezugsfertig zum 1. Mai 2022, der neuen Wohn- und Büroanlage in der Behnkenkammer 2 ff. sowie des Dachgeschossausbaus und der Fassadendämmung in der Josephstraße 8, bezugsfertig zum 1. Juni 2022. Für die Realisierung der Neubauprojekte Josephstraße 10-14a sowie Behnkenkammer 2 ff. war bzw. ist die Aufnahme von Fremdmitteln aufgrund des hohen Bauvolumens unumgänglich. Dabei konnten Zinssätze von 0,54 % p.a. bzw. 0,94 % p.a. für die ersten 10 Jahre Laufzeit verhandelt werden. In 2022 werden voraussichtlich 10,5 Mio. € an Fremdmitteln – abhängig vom Baufortschritt – aufgenommen. Zusätzlich werden IFB-HH-Mittel und Zuschüsse für öffentlich geförderte Wohnungen in der Behnkenkammer 4a und 4b voraussichtlich ab 2023

abgerufen. Die übrigen Investitionen (Aufwendungen und aktivierte Herstellungskosten) werden ebenso wie der planmäßige Kapitaldienst in Höhe von 6,6 Mio. € über den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Nach Auskehrung der für 2021 geplanten Dividende im Juli 2022 in Höhe von 490 T€ wird sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2022 voraussichtlich auf 430 T€ belaufen.

Hamburg, 30. Mai 2022

gez. Ralf Niedmers

gez. Detlef Siggelkow

Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Geschäftsjahr 2021 hat uns die Corona-Pandemie durchweg begleitet. Durch die im Vorjahr aufgestellte und im laufenden Geschäftsjahr stets fortgeschriebene Pandemieplanung haben die Auswirkungen des COVID-19-Virus das Geschäftsjahr kaum beeinträchtigt.

Es wurden sieben gemeinsame Aufsichtsratssitzungen als Online-Meetings durchgeführt, in denen sich der Aufsichtsrat umfassend vom Vorstand die Geschäftsvorfälle erläutern ließ, die notwendigen Beschlüsse fasste und sich über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informierte. Außerdem haben sich der Finanz- und Bauausschuss ausführlich vom Vorstand unterrichten lassen, Einsicht in die Unterlagen genommen und Baustellenbegehungen durchgeführt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat sich in einer Präsenzsitzung mit dem Verbandsprüfer ein ausführliches Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 machen können. Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2021 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht ist eingehend geprüft und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten worden. Das Geschäftsjahr 2021 wurde erfolgreich abgeschlossen, es gab im VNW-Prüfungsbericht keine Beanstandung.

Der zweite Bauabschnitt des Neubauvorhabens in der Josephstraße begann planmäßig und ist in der kalkulierten Bauzeit fertiggestellt worden, so dass der gesamte Neubau Josephstraße im Juni 2022 eine Vollvermietung ausweist. Weiterhin wurde mit der Dachgeschossaufstockung in der Josephstraße 8 begonnen und diese pünktlich zum Juni 2022 fertiggestellt.

Nach dem Abbruch der Wohnhäuser Behnkenkammer 2-4/Walddörferstraße 78-84 startete ebenfalls planungsgemäß zum 4. Quartal 2021 der Neubau.

Die 69. Vertreterversammlung wurde am 28. Juni 2021, unter Einhaltung aller Corona-Hygienemaßnahmen, in Präsenz durchgeführt.



v.l.n.r.: Michael Zerck, Björn Hauto, Mona Schnülle, Kerstin Lechner, Erkan Yilmaz, Jürgen Kleene

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen in einer gemeinsamen Sitzung über die vorzunehmende Verteilung des ausgewiesenen Bilanzgewinns.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Gewinnverwendungsbeschluss des Vorstandes zu folgen, den Lagebericht des Vorstandes entgegenzunehmen, den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihren hervorragenden persönlichen Einsatz. Ein weiteres Dankeschön geht an alle Mitglieder und Geschäftspartner der Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen und die sehr gute Zusammenarbeit im Jahr 2021.

Hamburg, 30. Mai 2022

gez. Björn Hauto
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Unser Objektbestand am 31. Dezember 2021

WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24					
4	Behnkenkammer 6, 8	16					
	Auf dem Königslande 4, 4a-c, Wiemannweg 8	37		1			
	Behnkenkammer 10, 12, 14, Auf dem Königslande 6	42					
5	Wiemannweg 2, Lesserstraße 2	19					
6	Wiemannweg 4, 6	16					
7	Auf dem Königslande 3, 5	14					
8	Auf dem Königslande 1, Lesserstraße 4, 6, 8, 10	33					
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, 9, 7, 11, 13, 15	48					
13	Lesserstraße 42, 44, 46, 48	24					
14	Lesserstraße 36, 38, 40	22					
15	Lesserstraße 32, 34	16					
16	Lesserstraße 26, 28, 30, Hinschenfelder Straße 1, 3	41					
17	Narzissenweg 3	7					
	Narzissenweg 4	6					
	Narzissenweg 5, 7, 9, 11, 13 (Einzelhäuser)	28					
	Narzissenweg 6	4					
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14 (Einzelhäuser)	16					
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49	6					
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		1			
24	Holzmillenstraße 95, 97, 99, 101, Friedrich-Ebert-Damm 31, 33	47		2			
	Holzmillenstraße 93, Friedrich-Ebert-Damm 42, 42a	28		4			
25	Wiemannweg/Heizhaus				1		
26	Forbacher Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	72					
	Metzer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	72			2		
27	Straßburger Straße 7, 9, 11	26		4			
	Vogesenstraße 8, 10, 12	30					
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10		4	1		
29	Friedrich-Ebert-Damm 28, Lesserstraße 50, 52	21		3			
30	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	35		3			
31	Hinschenfelder Stieg					105	12
32	Lesserstraße 67, 69, 71	28		1			
	Friedrich-Ebert-Damm 12, 12-b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	89					
33	Walddörferstraße 61, 63, 65	21					
	Gladowstraße 12a-e	44					10
	Gladowstraße 14a-b	12					
	Gladowstraße 16a-b	12					

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2021							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnungen	davon gefördert	Gewerbeobjekt	Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien
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-b	12			1	6	10
	Hogrevestraße 30a-c	24					
	Hogrevestraße 32a-d	32					
38	Lesserstraße 55, 57	16					
39	Walddörferstraße 59	4					
40	Walddörferstraße 35	32			1	10	2
	Walddörferstraße 37, 39	12					
41	Friedrich-Ebert-Damm 62	40					
	Dernauer Straße 51a-b	8					
	Dernauer Straße 46, 48	20					18
42	Thiedeweg 25a-d	24			2		
	Dernauer Straße 29a-c	18					
	Dernauer Straße 31, 33, 35, 37	32					
	Dernauer Straße 39a-c	18					
	Dernauer Straße 41, 43, 45	22					
43	Walddörferstraße 55	8					
44	Fanny-David-Weg 8, 10, 12	24			3		
	Fanny-David-Weg 14, 16, 18	24					
	Fanny-David-Weg 20, 22	16					
	Fanny-David-Weg 24, 26	16					
	Fanny-David-Weg 28, 30	16					
	Reinbeker Redder 150, 152, 154, 156, 158	40					
45	Biehlweg 4a-c	24					
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72					33
	Biehlweg 7 (Quartiersgarage)					143	
47	Biehlweg 2a-c	25			1	14	
	Lesserstraße 93, 95, 97	25					
48	Biehlweg 6a	9				8	12
	Lesserstraße 73a-c	18					
49	Hörnumstraße 4, 6, 8	27					
50	Geesthachter Weg 6, 10	46	46				15
	Kielkoppelstraße 18a-c	81	81		2	22	52
51	Biehlweg 1, 3, 5	18					
52	Lesserstraße 43, 45, 47, 49	117	117	1	1	59	32
53	Bengelsdorfstraße 8, 10	54	54				
54	Glatzer Straße 25, 27	48	48			23	
	Glatzer Straße (Parkpalette)						
55	Erich-Ziegel-Ring 48	40	40		1		
	Gropiusring					16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 3	9	9		1	44	
	Geesthachter Kehre 5, 7	12	12				
	Geesthachter Kehre 9, 11	8	8				
	Geesthachter Kehre 13	6	6				
	Geesthachter Kehre 17	16	16				
	Kielkoppelstraße 20, 20a-b	22	22				
57	Kielkoppelstraße 20c-d	12	12				22
57	Alter Zollweg 61a-c	21	21		1		36
	Alter Zollweg 63a-c	21	21				

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2021							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
58	Lesserstraße 23, 25, 27	24	24		1		
59	Lesserstraße 29, 31	20	20				38
211	Rosmarinstraße 8	9					14
221	Josephstraße 10, 10a-b	21			1		
	Josephstraße 12, 12a-b	23			1		
331	Gladowstraße 20a (Genossenschafts- heim)				1		
332	Gladowstraße 20a (Regiegebäude)				1		
341	Tonndorfer Hauptstraße 85	20	16		2	146	
	Tonndorfer Hauptstraße 87	69	60				
	Tonndorfer Hauptstraße 89	81	72				
	Tonndorfer Hauptstraße 91	20	16				
391	Gladowstraße 20 (Verwaltungsge- bäude)				1		5
422	Thiedeweg 23a-g	83				106	
441	Reinbeker Redder 164, 166	117					102
491	Hörnumstraße 10, 12	12					
	Hörnumstraße 14, 16	8					
492	Hörnumstraße 4a	11				31	10
501	Geesthachter Weg 18	23					15
502	Geesthachter Weg 14	23					
531	Bengelsdorfstraße 2, 4, 6	24				36	
601	Gladowstraße 15, 17, 19	20				19	
611	Lesserstraße 123, 125	31				26	
Gesamt		3.249	721	36	26	890	506

Ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen, Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbefläche, Packstationen

Unseren in 2021 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

- | | |
|------------------------|----------------------|
| – Eva Maria Arndt | – Gisela Lippert |
| – Horst Brinker | – Susanne Machensen |
| – Klaus Dierschke | – Charlotte Mähln |
| – Wilfried Dziallas | – Anja Obara |
| – Ursula Flohr | – Cezary Pastucha |
| – Katja Grote | – Rolf Petermann |
| – Eckhard Hänsel | – Christa Roggenkamp |
| – Erich Harm | – Melitta Scheel |
| – Gerda Höller | – Manfred Scheumann |
| – Jessica Karnowski | – Peter Stehr |
| – Jürgen Kleinwort | – Angela Stender |
| – Norbert Körner | – Christa Tang |
| – Mathilde Krehenbrink | – Andre Volgmann |
| – Günter Kröger | – Marga Winkelmann |
| – Cordula Krüger | – Ingeborg Wolter |
| – Erika Kruse | – Klaus Zeuge |
| – Isolde Liedtke | |

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 6828770 • E-Mail: Info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

IMMER ERREICHBAR!
Unser Serviceportal für
alle Mieter und Mitglieder.

