

WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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

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

Gegründet am 27. August 1897

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

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	Seite 4
Vorwort	Seite 5
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick	Seite 6
Bericht des Vorstandes	Seite 7
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft	Seite 13
Gewinnverwendung	Seite 15
Bilanz zum 31.12.2018	Seite 16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018	Seite 18
Anhang des Jahresabschlusses 2018	Seite 19
Lagebericht	Seite 27
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 39
Unser Wohnungsbestand	Seite 40

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Detlef Siggelkow, hauptamtlich
Ralf Niedmers, hauptamtlich

Handlungsbevollmächtigte

Michael Denstorff
Kay Nissen

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:

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

Vorwort

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

die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG blickt auf ein ebenso solides wie erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurück.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf TEUR 22.270. Das entspricht einem Zuwachs um TEUR 520. Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 2.215. Von diesem Überschuss konnten Rücklagen in Höhe von TEUR 1.749 gebildet werden.

Alle wesentlichen Bauprojekte, von der Wohnungseinzelmodernisierung über Infrastrukturprojekte und energetische Bestandssanierung bis hin zum Neubau, wurden wie geplant umgesetzt.

Aktuell plant die Genossenschaft die Einführung eines modernen Mitgliederportals, das Anfang 2020 online geht und die Kommunikation zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft noch komfortabler machen wird.

Wie gewohnt legen wir der Vertreterversammlung zum 24. Juni 2019 den bereits geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss 2018 zur Beschlussfassung vor.

Der „genossenschaftliche Zusammenhalt“ war im vergangenen Geschäftsjahr eine wesentliche Grundlage für den gemeinsamen Unternehmenserfolg. Ein herzlicher Dank geht an alle unsere Geschäftspartner/Handwerksfirmen, unsere Mitarbeiterinnen sowie Mitarbeiter und unsere Gremien, die in ihrem täglichen Schaffen diesen „genossenschaftlichen Zusammenhalt“ mit Leben erfüllen.

Ihre

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	€ 117.393.437,10	119.840.017,32	118.555.536,28	113.262.970,88	114.456.573,05	106.209.836,88	95.343.751,95
Eigenkapitalquote	25,02%	22,84%	21,10%	19,30%	17,50%	17,80%	19,50%
Investitionen	€ 5.699.551,51	2.931.326,82	6.613.500,00	2.216.100,00	10.551.900,00	15.481.500,00	9.112.400,00
Geschäftsguthaben	€ 12.381.824,00	12.147.200,00	11.766.612,00	11.491.532,00	11.069.864,00	10.784.830,44	10.618.410,84
Rücklagen	€ 16.520.847,15	14.770.851,38	12.834.924,48	9.428.055,34	8.533.055,34	7.678.174,40	7.569.450,30
Umsatzerlöse der HB	€ 22.269.854,41	21.750.560,02	20.667.457,98	20.051.707,03	18.917.600,29	18.386.470,44	17.647.284,12
Instandhaltung	€ 7.305.083,70	6.250.640,73	4.377.749,23	5.312.281,22	3.894.318,79	3.943.373,81	3.979.013,00
Jahresüberschuss	€ 2.215.235,61	2.386.255,22	3.375.682,57	1.790.052,17	1.262.167,72	513.749,77	820.647,94
Bilanzgewinn/ -verlust	€ 465.239,84	450.328,32	442.301,60	895.052,17	407.286,78	405.025,67	388.598,38
Mitglieder	4.286	4.212	4.105	4.055	3.912	3.838	3.862
durchschnittl. Ge- schäftsanteile/Mitgl.	€ 2.784,35	2.767,16	2.747,02	2.729,52	2.697,26	2.657,58	2.625,44
Eigene Wohnungen	3.317	3.308	3.277	3.281	3.200	3.117	3.117
Sonstige Objekte	1.499	1.486	1.459	1.462	1.378	1.322	1.313

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2018

3.317 Wohnungen

38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte

3 Wasch- und Heizhäuser

1 Verwaltungsgebäude

1 Regiegebäude

1 Gemeinschaftshaus

812 Garagen (davon 572 Einstellplätze in Sammelgaragen)

576 Kfz-Stellplätze im Freien

58 Fahrradboxen

1 Rollstuhlbox

8 sonstige Objekte

4.816 Miet- und Nutzungsobjekte

(Wohnfläche 199.811 m², Nutzfläche 19.910 m²)

Instandhaltungen / Modernisierungen

Unser energetisches Modernisierungsbauvorhaben in der Walddörferstraße 59 und 61-65 wurde bis auf kleinere Restarbeiten im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen. Die Restarbeiten sowie die Wiederherrichtung der Außenanlagen einschließlich der Neugestaltung der Stellplatzanlage wurden im 1. Quartal 2019 vollendet. Im gleichen Zeitraum wurden die vier freistehenden Wohnungen im Objekt einer Wohnungseinzelmodernisierung unterzogen.



Walddörferstraße – energetische Modernisierung 2018/2019

Das Programm zur energetischen Modernisierung der Häuser im Narzissenweg wurde planmäßig mit der Fertigstellung des Gebäudes Narzissenweg 7 und der Ausführungsplanung für das Objekt Narzissenweg 10 fortgeführt. Wie im vorherigen Geschäftsjahr wurden das Dach neu eingedeckt und gedämmt, neue Fenster eingebaut und eine moderne Gaszentralheizung installiert.



Narzissenweg – Sanierung / Modernisierung

Der geplante Heizungseinbau in der Wohnanlage Kielkoppelstraße 20a-d/Geesthachter Kehre 5-13 wurde mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 660.000 planmäßig gestartet. Die nicht mehr zeitgemäße Elektrofußbodenheizung wurde gegen eine moderne Gasheizzentrale mit 6 Unterstationen ausgetauscht. Wie vorgesehen konnten im laufenden Geschäftsjahr 55 Wohnungen angeschlossen werden und in der ersten Heizperiode die neue Anlage nutzen. Der 2. Bauabschnitt mit 30 Einheiten wird planmäßig im 2. Quartal 2019 in Betrieb genommen. Im Anschluss werden auch hier die Außenanlagen einschließlich der Zuwegungen wiederhergestellt.



Vermietung

Bei insgesamt 254 Kündigungen und 293 Neuvermietungen lag auch im Jahr 2018 ein deutlicher Investitionsschwerpunkt in Höhe von rund EUR 4 Mio. auf der zukunftsfähigen Erhaltung des Bestandes durch insgesamt 96 Wohnungseinzelmodernisierungen. Wie in den Vorjahren bewegen wir uns hier auf einem hohen Niveau mit erneut erhöhten Ausstattungsstandards. Von 108 am Stichtag 31.12.2018 nicht vermieteten Wohnungen waren in 40 Einheiten bereits Modernisierungsmaßnahmen beauftragt oder in Durchführung. Weitere 52 Einheiten befanden sich bereits in Vorbereitung auf die Modernisierung.

Bauvorhaben Rosmarinstraße 8

Das Neubauvorhaben Rosmarinstraße 8 ist wie geplant zum 30.11.2018 fertiggestellt worden. Mietbeginn für die neun Genossenschaftswohnungen war der 01.12.2018. Darüber hinaus ist es gelungen, 14 offene Stellplätze für das Quartier am Standort Rosmarinstraße 8 einzurichten, die ebenfalls zum 01.12.2018 vollständig vermietet waren.



Wohnungsübergabe mit einem iPad
Pro – M. Bredfeldt (WHW v.I.), A. Meier
(Mieter), R. Niedmers (Vorstand WHW)
und K. Nissen (Leiter HV WHW)



Richtfest am 28.06.201

Bauvorhaben Quartiersgarage Biehlweg 7

Am Standort Biehlweg 7 haben wir Anfang Dezember 2018 mit dem Rückbau des abgängigen Garagen- und Parkplatzhofs begonnen. Der Hochbau für die Quartiersgarage startete Mitte Januar 2019. Am Standort entstehen nunmehr 107 komfortable Stellplätze mit einer Mindestbreite von 2,50 Meter. Darüber hinaus werden vier PKW-Stellplätze mit jeweils einer Elektro-Ladestation ausgestattet sein. Besonders bestechend ist die aufwendig gestaltete Holzfassade, wodurch sich das gesamte Objekt sehr gut in die nähere Umgebung einfügt. Am 29.05.2019 findet die feierliche Eröffnung der Quartiersgarage im Biehlweg 7 statt. Damit wird das Gesamtbauvorhaben zwei Tage früher als geplant bezugsfertig hergestellt sein.



Neubauvorhaben – Quartiersgarage Biehlweg 7

Bauvorhaben Josephstraße 10-18

Für das Bauvorhaben Josephstraße 10-18 wurde im Oktober 2018 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Das Bauantragsverfahren ist inzwischen ebenfalls so weit fortgeschritten, dass wir zeitnah mit der Erteilung einer Baugenehmigung rechnen. Insgesamt ist der Bau von 79 Genossenschaftswohnungen inklusive einer Tiefgarage bei Teilfassadenerhalt der Hinterhäuser Josephstraße 10a+b und 12a+b geplant.



Neubauvorhaben – Ansicht Josephstraße 10-18

Tätigkeit der Organe

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

Die 66. ordentliche Vertreterversammlung fand am 25. Juni 2018 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2017 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2017 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen e. V. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.



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

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 28.05.2019

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

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 25. Juni 2018 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.386.255,22 eine Dividende von 4 % (EUR 450.328,32) auf die am 01.01.2017 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde beschlossen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen verbleibenden Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.680.926,90 den anderen Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

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

Hamburg, den 23.05.2019

Der Vorstand

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		77.451,00		54.752,66
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.606.962,11			106.379.505,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	500.438,06			525.769,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.702,00			6.817,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.046,00			306.874,00
5. Anlagen im Bau	0,00			421.829,62
6. Bauvorbereitungskosten	174.168,72			80.598,50
7. Geleistete Anzahlungen	<u>467.936,70</u>	109.979.253,59		<u>0,00</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	110.058.204,59	1.500,00
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.931.293,50			4.851.152,25
2. Andere Vorräte	<u>15.517,52</u>	4.946.811,02		<u>26.535,64</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	57.788,39			62.468,30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>373.741,00</u>	431.529,39		<u>543.188,27</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>1.948.529,67</u>	7.326.870,08	<u>6.569.966,76</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			8.362,43	9.059,54
Bilanzsumme			<u><u>117.393.437,10</u></u>	<u><u>119.840.017,32</u></u>

Bilanz zum 31.12.2018

Passivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	437.528,00			480.688,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.933.740,00			11.655.280,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>10.556,00</u>	12.381.824,00		<u>11.232,00</u>
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	3.250.000,00			3.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 250.000,00 (Vorjahr: EUR 255.000,00)				
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>13.270.847,15</u>	16.520.847,15		<u>11.770.851,38</u>
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.499.995,77 (Vorjahr : EUR 1.680.926,90)				
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	2.215.235,61			2.386.255,22
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-1.749.995,77</u>	<u>465.239,84</u>	29.367.910,99	<u>-1.935.926,90</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		4.074.808,00		3.722.058,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>289.100,00</u>	4.363.908,00	<u>331.372,44</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		70.598.945,11		74.812.536,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.031.255,66		7.762.663,90
3. Erhaltene Anzahlungen		5.103.325,80		4.937.593,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		42.288,93		30.653,54
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		4.703,22		4.127,19
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		780.267,73		733.146,90
7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>24.062,25</u>	83.584.848,70	<u>62.510,34</u>
davon aus Steuern: EUR 4.460,32 (Vorjahr: EUR 5.914,84)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			76.769,41	74.975,55
Bilanzsumme			<u><u>117.393.437,10</u></u>	<u><u>119.840.017,32</u></u>

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.269.854,41		21.750.560,02
b) aus Betreuungstätigkeit	2.010,87		1.806,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.348,48</u>	22.273.213,76	<u>1.986,53</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		80.141,25	-83.684,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		295.269,54	244.299,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>11.787.236,35</u>	<u>10.735.887,53</u>
Rohergebnis		10.861.388,20	11.179.080,53
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.483.377,68		1.410.015,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>695.079,20</u>	2.178.456,88	<u>677.000,64</u>
davon für Altersversorgung: EUR 413.673,09 (Vorjahr: EUR 403.532,23)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.418.993,48	3.444.326,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		770.207,08	777.942,18
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		45,00	45,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.282,00	13.929,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.673.150,61</u>	<u>1.875.635,80</u>
davon Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: EUR 136.020,00 (Vorjahr: EUR 137.129,00)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.923,52	28.779,33
12. Ergebnis nach Steuern		2.821.983,63	2.979.354,36
13. Sonstige Steuern		<u>606.748,02</u>	<u>593.099,14</u>
14. Jahresüberschuss		2.215.235,61	2.386.255,22
15. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>-1.749.995,77</u>	<u>-1.935.926,90</u>
16. Bilanzgewinn		<u>465.239,84</u>	<u>450.328,32</u>

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2018 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 bis EUR 1.000,00, die im Geschäftsjahr zugegangen sind, werden in einem Sammelposten zusammengefasst und innerhalb von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

Nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für energiesparendes Bauen wurden für insgesamt neun Maßnahmen **Baukostenzuschüsse** von zusammen TEUR 1.115 gewährt. Nach der Bruttomethode wurde der gesamte Betrag der Zuschüsse von den Herstellungskosten abgesetzt und soweit noch nicht gezahlt als Forderung erfasst. Weil die Auszahlung in Teilbeträgen bis zum Jahr 2023 erfolgt, war eine Abzinsung der Forderung erforderlich. Für zwei weitere Baukostenzuschüsse in Höhe von TEUR 46 und TEUR 129 liegen bereits Bewilligungsbescheide vor. Da jedoch die zugehörigen baulichen Maßnahmen zum Ende des Geschäftsjahres 2017 noch nicht abgeschlossen waren, ist noch keine rechtskräftige Forderung entstanden, es wurde entsprechend keine Bilanzierung vorgenommen.

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

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck berechnet. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren mit der „Projected Unit Credit“ Methode (PUC).

Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,50 %, ein Rententrend von 1,25 % und eine Fluktuation von 5,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Rechnungszins wird gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben. Den Berechnungen liegt ein Rechnungszins von 3,21 % zum Stichtag 31.12.2018 zugrunde.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	kumuliert 01.01.2018		kumuliert 31.12.2018		kumuliert 01.01.2018		kumuliert 31.12.2018		31.12.2018		31.12.2017	
	Zugang	Abgang	Umbuchung+/-	EUR	EUR	Abgang/ Umbuchung +/-	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	628.555,33	38.923,41	0,00	0,00	667.478,74	16.225,07	0,00	590.027,74	77.451,00	54.752,66		
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.536.460,46	3.020.515,32	0,00	2.491.479,25	183.048.455,03	3.284.538,18	0,00	74.441.492,92	108.606.962,11	106.379.505,72		
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.827.683,54	0,00	0,00	0,00	1.827.683,54	25.331,00	0,00	1.327.245,48	500.438,06	525.769,06		
3. Technische Anlagen und Maschinen	61.363,66	0,00	0,00	0,00	61.363,66	2.115,00	0,00	56.661,66	4.702,00	6.817,00		
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.299.841,36	8.956,23	0,00	0,00	1.308.797,59	90.784,23	0,00	1.083.751,59	225.046,00	306.874,00		
5. Anlagen in Bau	421.829,62	2.069.649,63	0,00	-2.491.479,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.829,62		
6. Bauvorbereitungskosten	80.598,50	93.570,22	0,00	0,00	174.168,72	0,00	0,00	0,00	174.168,72	80.598,50		
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	467.936,70	0,00	0,00	467.936,70	0,00	0,00	0,00	467.936,70	0,00		
Summe Sachanlagen	181.227.777,14	5.660.628,10	0,00	0,00	186.888.405,24	3.402.768,41	0,00	76.909.151,65	109.979.253,59	107.721.393,90		
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	181.857.832,47	5.699.551,51	0,00	0,00	187.557.383,98	3.418.993,48	0,00	77.499.179,39	110.058.204,59	107.777.646,56		

Die Umbuchung des Postens **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betrifft im Wesentlichen die Aktivierung eines Wohnungsneubaus mit neun Wohnungen in der Rosmarinstraße 8 in Höhe von insgesamt TEUR 2.492.

Das mit Kaufvertrag aus dem Jahr 2017 erworbene und im Berichtsjahr an die Genossenschaft übergegangene Grundstück im Erich-Ziegel-Ring/Gropiusring wurde mit Anschaffungskosten in Höhe von TEUR 864 aktiviert. Es handelt sich um ein bebauten Grundstück, dass bislang über ein Erbbaurecht genutzt wurde.

Darüber hinaus wurden aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 2.143 aktiviert.

Die bei den **Anlagen im Bau** ausgewiesene Umbuchung resultiert in voller Höhe aus den Herstellungskosten des Neubaus in der Rosmarinstraße 8 in die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten.

Die **geleisteten Anzahlungen** betreffen in voller Höhe die Anzahlung für den Anfang 2019 begonnenen Neubau der Quartiersgarage im Biehlweg 7.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für voraussichtlich im Geschäftsjahr 2019 zur Ausführung kommende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Höhe von rd. TEUR 195 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind kurzfristig.

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 601. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 175 enthalten.

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

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

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31.12.2018

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

	Gesamt				davon mit einer Restlaufzeit		gesichert	
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	EUR	Sicherheit*	
							EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.598.945,11 (74.812.536,48)	4.490.518,19 (4.346.957,16)	18.252.898,38 (17.897.651,89)	47.855.528,54 (52.567.927,43)	70.598.945,11 (74.812.536,48)			GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.031.255,66 (7.762.663,90)	249.978,07 (250.668,57)	1.123.671,58 (1.049.423,69)	5.657.606,01 (6.462.571,64)	7.031.255,66 (7.762.663,90)			GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.103.325,80 (4.937.593,28)	5.103.325,80 (4.937.593,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.288,93 (30.653,54)	42.288,93 (30.653,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.703,22 (4.127,19)	4.703,22 (4.127,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780.267,73 (733.146,90)	780.267,73 (733.146,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	24.062,25 (62.510,34)	24.062,25 (62.510,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Summe Verbindlichkeiten	83.584.848,70 (88.343.231,63)	10.695.144,19 (10.365.656,98)	19.376.569,96 (18.947.075,58)	53.513.134,55 (59.030.499,07)	77.630.200,77 (82.575.200,38)			GPR = Grundpfandrecht

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen TEUR 4.832 abgerechnete Mietnebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 203 Erstattungen von Versicherungen, Nutzern und Dritten für Instandhaltungsleistungen.

Die unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** auszuweisenden Betriebskosten betragen TEUR 4.402 und die Instandhaltungskosten TEUR 7.305.

Der Posten **Personalaufwand** enthält Kosten in Höhe von TEUR 268 zur Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Rechnungszinses.

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

4. Sonstige Angaben

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

Für den Bau der Quartiersgarage im Biehlweg bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen von insgesamt rd. TEUR 1.182.

Für den geplanten Neubau in der Josephstraße 10 bis 18 wurden Abrissarbeiten in einem Umfang von rd. TEUR 231 beauftragt.

Aus der Beauftragung der Arbeiten zur energetischen Modernisierung der Gebäude in der Gladowstraße 59/Walddörferstraße 61-65 bestehen zum Stichtag finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. TEUR 338.

2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug

Jahr	2018	2017
Kaufm. / Techn. Angestellte	14,67	13,75
Teilzeitkräfte	2,75	2,75
Gewerbliche Arbeitnehmer	5,25	6,00
Auszubildende	1,92	3,00
Insgesamt	24,59	25,50

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2018

Stand 01.01.2018	4.212
Zugänge	262
Abgänge	188
Stand 31.12.2018	4.286

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Stichtagsvergleich um rd. TEUR 235 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Detlef Siggelkow, hauptamtlich
Ralf Niedmers, hauptamtlich

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

7. Nachtragsbericht

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

8. Gewinnverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 23. Mai 2019 wurden EUR 250.000,00 in die gesetzlichen Rücklagen sowie EUR 1.499.995,77 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der am 24. Juni 2019 stattfindenden Vertreterversammlung vor, der VorabEinstellung in die Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 465.239,84 für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 01.01.2018 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

Hamburg, den 23. Mai 2019

Der Vorstand

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Sie bietet ihren Mitgliedern sicheren sowie preiswerten Wohnraum und verwaltete am 31.12.2018 einen eigenen Bestand von

- 3.317 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 199.811 m²
- 38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 3.075 m²
- 6 weitere Einheiten (3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude und 1 Gemeinschaftshaus) mit einer Nutzfläche von 1.257 m²
- 812 Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen (15.578 m²)
- 576 Kfz-Stellplätze im Freien und
- 58 Fahrradboxen
- 1 Rollstuhlbox
- 8 sonstige Objekte

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im Vorjahresvergleich um rd. TEUR 519 gesteigert werden. Hintergrund sind im Wesentlichen der Anstieg der Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren für Wohnungen in Höhe von rd. TEUR 499 infolge von Gebührenanpassungen an den Hamburger Mietenspiegel bei Nutzerwechseln sowie die Einnahmen aus dem ab Dezember 2018 vollständig vermieteten Neubau in der Rosmarinstraße 8. Die Fluktuationsquote der Genossenschaft lag im Jahr 2018 bei rd. 7,67 %.

Deutsche Wirtschaft auch in 2019 wieder auf Wachstumskurs

Im Jahr 2019 werden die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Das Wachstum hat damit zwar im Vorjahresvergleich etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht.

Nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,1 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von EUR 325 Milliarden.

Ein ebenso solider Trend ist auch für die Nachfrage nach den Wohnungen unserer Genossenschaft zu verzeichnen. Abgesehen von für Modernisierungsmaßnahmen oder Neubauprojekte vorgesehenen Wohnungseinheiten kann ganzjährig nahezu die Vollvermietung des Bestandes festgestellt werden. Vor dem Hintergrund der ungebrochen hohen Nachfrage setzt unsere Genossenschaft die Bestrebung einer besonders ausgewogenen Nutzerzusammensetzung in den einzelnen Liegenschaften fort.

Der im Dezember 2018 an die Nutzer übergebene Neubau in der Rosmarinstraße 8 war bereits vor der Fertigstellung vollständig vermietet. Der Neubau erweitert den Bestand unserer Genossenschaft um neun weitere Wohnungen und 14 offene Kfz-Stellplätze.

Die im November 2017 begonnene Maßnahme zur energetischen Modernisierung der Gebäude in der Walddörferstraße 59, 61-65 wurden im April 2019 erfolgreich abgeschlossen.

Mit 100 im Jahr 2018 umgesetzten Wohnungseinzelmodernisierungen konnte auch im Berichtsjahr erneut unser Modernisierungsprogramm zur Anpassung unseres teilweise aus Gründungszeiten stammenden Wohnungsbestandes an die Ansprüche des modernen Vermietungsmarktes erheblich vorangebracht und damit zukunftstauglich gemacht werden.

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

	Plan 2018	Ist 2018	Ist 2017
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	16.420	17.168	16.481
Instandhaltungsaufwendungen	6.450	7.305	6.251
Zinsaufwendungen	1.560	1.544	1.739
Jahresüberschuss	1.700	2.215	2.386

Eine Erhöhung der **Umsatzerlöse** gegenüber dem Planungsansatz ergibt sich insbesondere aus moderaten Anpassungen der Nutzungsentgelte an den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels infolge von Nutzerwechselln sowie einer deutlich unter den Erwartungen liegenden Leerstandsquote.

Die geplanten **Instandhaltungsaufwendungen** wurden im Jahresverlauf vor dem Hintergrund der teilweisen zeitlichen Verschiebung von geplanten Neubaumaßnahmen erheblich aufbudgetiert. Dabei wurden rd. TEUR 200 in die Wohnungseinzelmodernisierung, rd. TEUR 111 in Kleininstandhaltungs- und rd. TEUR 117 in Großinstandhaltungsprojekte umverteilt. Darüber hinaus wurden gegenüber dem Planungsansatz Mehrkosten in Höhe von rd. TEUR 348 für die energetische Modernisierung in der Walddörferstraße/Gladowstraße aufgewendet. Die ausgewiesenen Instandhaltungsaufwendungen beinhalten Positionen in Höhe von TEUR 191, die an Dritte weiterbelastet wurden.

Die **Zinsaufwendungen** verliefen im Wesentlichen im Rahmen der Budgetplanungen.

Der **Jahresüberschuss** der Genossenschaft liegt im Wesentlichen vor dem Hintergrund der über den Planerwartungen liegenden Umsatzerlöse, bei der oben unter Instandhaltungsaufwendungen beschriebenen kostenseitigen Entwicklungen über dem geplanten Ergebnis.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.215. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bei nachstehender Erfolgsanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Vorjahreszahlen:

	2018	2017	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	2.357,4	2.581,5	-224,1
Bautätigkeit/Modernisierung	-60,2	-69,0	8,8
Verwaltungsbetreuung	-2,0	-2,1	0,1
Finanzergebnis	10,0	12,1	-2,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-125,5	-112,8	-12,7
Neutrales Ergebnis	46,4	5,4	41,0
Steuern	-10,9	-28,8	17,9
	2.215,2	2.386,3	-171,1

3. Finanzlage

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

<u>Kapitalflussrechnung</u>	2018	2017
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Jahresüberschuss	2.215,2	2.386,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.419,0	3.444,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	352,7	358,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,7
Cashflow nach DVFA/SG	5.986,9	6.191,4
Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-62,0	65,4
Zunahme/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	197,5	-432,7
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-42,3	32,2
Zinsaufwendungen	1.537,2	1.738,5
Ertragsteueraufwand	10,9	28,8
Ertragsteuerzahlungen	-1,9	-28,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.626,3	7.594,8
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	0,0	14,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.699,6	-3.462,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.699,6	-3.448,6
Veränderungen der Geschäftsguthaben	234,6	380,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0	3.700,0
Planmäßige Tilgungen	-4.467,4	-4.207,6
Außerplanmäßige Tilgungen	-486,7	-307,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	158,8	97,3
Gezahlte Zinsen	-1.537,2	-1.738,5
Auszahlungen für Dividenden	-450,3	-442,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.548,2	-2.518,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		
Finanzmittelbestandes	-4.621,5	1.628,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.570,0	4.941,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.948,5	6.570,0

Die Mittel aus dem **Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit** in Höhe von TEUR 7.626,3 wurden im Geschäftsjahr im Wesentlichen für Investitionen in das Anlagevermögen, zur Deckung des planmäßigen Fremdkapitaldienstes, der Leistung

von außerplanmäßigen Tilgungen sowie zur Darstellung der für das Geschäftsjahr 2017 beschlossenen Dividendenauskehrung verwendet.

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

4. Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2018	2018	2017	2017	Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	110.058,20	93,75	107.777,65	89,93	2.280,55
Umlaufvermögen und RAP	7.335,24	6,25	12.062,37	10,07	-4.727,13
Gesamtvermögen	117.393,44	100,0	119.840,02	100,0	-2.446,58
Eigenkapital	29.367,91	25,02	27.368,39	22,84	1.999,52
Langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	77.593,32	66,10	82.547,36	68,88	-4.954,04
Pensionsrückstellungen	4.074,80	3,47	3.722,05	3,11	352,75
Kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	6.357,41	5,42	6.202,22	5,18	155,19
Gesamtkapital	117.393,44	100,0	119.840,02	100,0	-2.446,58

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des Anlagevermögens entstand aus den Zugängen in das Anlagevermögen in Höhe von rd. TEUR 5.700 bei handelsrechtlichen Abschreibungen in Höhe von rd. TEUR 3.419. Die Zugänge in das Anlagevermögen wurden im Wesentlichen den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten in Höhe von rd. TEUR 5.512 zugeordnet.

Die Entwicklung des Postens Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen die flüssigen Mittel, welche im Vorjahresvergleich um TEUR 4.621,44 geringer auszuweisen waren.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist durch den Zuwachs der Geschäftsguthaben in Höhe von rd. TEUR 235, die Zurechnung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von rd. TEUR 2.215 sowie eine kapitalmindernde Auskehrung der für das Jahr 2017 beschlossenen Dividende in Höhe von TEUR 450 entstanden. Der Anstieg des Eigenkapitals, bei gleichzeitiger Verringerung des Fremdkapitalanteils sowie der Zunahme des Anlagevermögens über die handelsrechtlichen Abschreibungen für Abnutzung hinaus, führt zu einer Verstetigung

der positiven Entwicklung der Eigenkapitalquote. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Eigenkapitalquote um 2,18 % und liegt damit bei 25,02 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten wurden durch Regeltilgungsleistungen in Höhe von TEUR 4.467 und Sondertilgungen in Höhe von TEUR 487 auf die Fremdfinanzierungen zurückgeführt. Eine weitere Abweichung entsteht aus Abgrenzungen von Zinsleistungen.

5. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Wirtschaftliche Situation und BIP (1. Halbjahr 2018)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 nominal um 3,6 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,8 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt, der bei 3,7 Prozent nominal und 1,9 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen

Die in Hamburg schon langfristig positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 14.500 auf insgesamt 1.259.600 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,2 Prozent lag Hamburg knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent. Die relativ gute wirtschaftliche Lage Hamburgs spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider, die Ende 2017 bei 5,2 Prozent und damit genau im Bundesdurchschnitt lag. 2011 waren es in Hamburg noch 5,6 Prozent.

Am Jahresende 2017 bezogen 13,3 Prozent der Hamburger Bevölkerung Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung (Vorjahr: 13,5 Prozent). Von dieser Gruppe hatten 61 Prozent (gut 147.600 Personen) einen deutschen Pass, 39 Prozent (knapp 95.100 Personen) waren ausländische Staatsangehörige.

Hamburg wächst weiter

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst weitgehend kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig hat Hamburg seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der im Jahr 2017 18.009 Personen umfasste. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rd. 1,9 Mio. Einwohner aus.

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2017 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 700 zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg dabei um 8

Prozent auf rund 11,0 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2017 insgesamt rund 2,1 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,1 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 58 Prozent,
- bebauten Grundstücken mit 31 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 10 Prozent und
- sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

2017 blieb der Umsatz von Mehrfamilienhäusern nahezu konstant. Die Anzahl der verkauften Bauplätze für Geschosswohnungsbau sank hingegen um 6 Prozent.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2017 rund 10 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 23,6-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei den Preisen von Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Anstieg um 14 Prozent.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Zahl der größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes und damit auch die Zahl der dort Beschäftigten ist deutlich gestiegen. Im ersten Halbjahr 2018 waren knapp 6.400 Personen baugewerblich tätig. Das sind 14 Prozent mehr als in den ersten sechs Monaten 2017. Gleichzeitig stieg die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden um ebenfalls 14 Prozent auf 3,5 Mio. Stunden. Eine besonders deutliche Steigerung des Arbeitsvolumens gab es im Wohnungsbau (+ 21 Prozent). Im gewerblichen und industriellen Bau lag das Plus bei 16 Prozent, im öffentlichen und Verkehrsbau betrug der Zuwachs 9 %.

Der baugewerbliche Umsatz stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr um 7 Prozent auf 764 Mio. Euro. Dieser Anstieg wurde insbesondere durch den Wohnungsbau verursacht (plus 18 Prozent auf 192 Mio. Euro).

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 (rd. 69 Prozent) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. 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. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 fertige Neubauwohnungen hinzu.

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. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Mietenentwicklung

Nach dem aktuellen Mietenspiegel zahlten Hamburger Mieterinnen und Mieter 2017 im Schnitt 5,2 Prozent mehr Miete als im Jahr 2015, wenn die Wohnung frei finanziert, also nicht öffentlich gefördert, war. Die jährliche Mietpreissteigerung lag in diesem Zeitraum mit 2,6 Prozent daher über der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,2 Prozent. Im Jahr 2018 stiegen die Kaltmieten in Hamburg allerdings lediglich um 1,3 Prozent (Empirica). Die Zahl der Mietwohnungen mit einer Miete unter 8 Euro/m² liegt derzeit bei 360.000. Die rund 80.000 Sozialwohnungen weisen dabei eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,18 Euro/m² auf.

Mit Blick auf die vorherrschende Marktlage sowie unter Beobachtung der wirtschaftlichen Entwicklung des Gesamtmarktes im Allgemeinen und des Umfeldes der Wohnungswirtschaft im Besonderen verfolgt unsere Genossenschaft nach wie vor das Kernziel, den Genossenschaftsbestand durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an die Anforderungen des zukünftigen Nutzers anzupassen.

Neben der Konzentration auf den Bereich der Wohnungseinzelmodernisierungen, in dem im Berichtsjahr abermals 100 Wohnungen gänzlich grundmodernisiert werden konnten, wird im Jahr 2019 gleichzeitig verstärkt Augenmerk auf einen zukunftsorientierten Umgang zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaftsverwaltung gelegt. Zielsetzung ist dabei die Möglichkeit der Kommunikation mittels einer genossenschaftseigenen Online-Plattform bzw. per Smartphone-Anwendung, um Reaktionszeiten für sämtliche Belange der Mitglieder und die erforderlichen Kommunikationswege deutlich zu verkürzen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen und zeitnahen Verarbeitung der stetig wachsenden Datenmengen im Betrieb der Genossenschaft wurden bereits im Berichtsjahr umfangreiche Erweiterungen des ERP-Systems aktiviert. Im Rahmen solcher Erweiterungen wurden beispielsweise Schnittstellen zur Datenübertragung von betriebskostenrelevanten Ablesewerten oder zur mobilen Wohnungsabnahme in unser ERP-System implementiert.

Im Jahr 2019 hat sich unsere Genossenschaft erstmalig des in Hamburg verbreiteten Problems der mangelnden Parkplatzversorgung angenommen. Mit der Vollendung des Neubaus einer Quartiersgarage im Biehlweg Ende Mai 2019 können anstelle des abgängigen Garagenhofs 110 Stellplätze angeboten werden, von denen zum Berichtszeitpunkt bereits vor der Fertigstellung rd. 85 % vermietet waren.

Durch das Zusammenspiel der stetigen und umfangreichen Modernisierungsarbeiten am Bestand unserer Genossenschaft und der technisch grundsätzlich zukunftsorientierten Ausrichtung der Verwaltung des Bestandes sehen wir unsere Wohnungsgenossenschaft mittel- bis langfristig herausragend positioniert.

Nach wie vor ist die Genossenschaft einem latenten Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Ausrichtung beim Abschluss neuer Finanzierungen sowie von fälligen Zinsbindungsvereinbarungen der laufenden Finanzierungen bleibt aufgrund der

momentan vorherrschenden Zinsmarktlage langfristig ausgerichtet. In den Jahren 2022 und 2029 laufen größere Darlehenstranchen aus der ursprünglich vereinbarten Zinsbindungsperiode und müssen in Höhe von rd. EUR 8,96 Mio. bzw. EUR 10,16 Mio. neu geschlossen werden. Aus heutiger Sicht ist die Genossenschaft für die genannten Zinsrisiken in der Lage, mögliche Änderungen des Zinsmarktniveaus aus den erwirtschafteten Mitteln abzudecken.

Ein weiteres langfristiges Risiko könnte aus dem Entwicklungstrend der Verteuerung von Bau- und Handwerkerkosten entstehen, dem eine zunehmende staatliche Regulierung der möglichen Mieteinnahmen entgegensteht. Dieses Risiko wird durch die stetige Prüfung der vereinbarten Nutzungsentgelte und gegebenenfalls deren moderate und sozialverträgliche Anpassung an die Kostenentwicklung abgedeckt.

Risikomanagementsystem

Unsere Genossenschaft verfügt über ein umfangreiches Risikomanagementsystem, bei dem laufend die Aspekte der Hausbewirtschaftung im gemeinsamen Kontext mit der betriebswirtschaftlichen Entwicklung ausgewertet werden. Dabei nutzt unsere Genossenschaft die modernsten technisch verfügbaren Möglichkeiten der Datenverarbeitung und setzt aber parallel auf die stetige Weiterbildung der Mitarbeiter.

Informationen über den Entwicklungsverlauf der Genossenschaft werden regelmäßig über den Vorstand an den Aufsichtsrat weitergegeben.

Zur Bewältigung des Forderungsausfallrisikos wurden im Rahmen unseres Organisationshandbuches feste Prozessabläufe für unseren Mahn- und Klagebetrieb festgelegt, was in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 zu einer deutlich geringeren Forderungsausfallquote führte. Zur Verstetigung dieses Trends werden die Prozessschritte regelmäßig hinterfragt und ggf. angepasst.

Der bauliche Zustand unserer Gebäude wird laufend durch die Mitarbeiter der Genossenschaft kontrolliert. Notwendige Maßnahmen werden, auch im Rahmen erneuerter gesetzlicher Vorgaben, möglichst vorausschauend eingeleitet.

6. Prognosebericht

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

Den plangemäßen Verlauf vorausgesetzt, rechnet die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 2.480. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von rd. TEUR 17.500 sowie von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.750 ausgegangen. Der Schwerpunkt des Instandhaltungsbudgets bleibt auch im Jahr 2019 die Wohnungseinzelmodernisierung. Des Weiteren erwarten wir Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Bautätigkeit in Höhe von rd. TEUR 1.440.

Hamburg, den 23. Mai 2019

Der Vorstand

gez. Detlef Siggelkow

gez. Ralf Niedmers

Bericht des Aufsichtsrates

In sechs Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2018, die immer in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand stattfanden, hat sich der Aufsichtsrat intensiv der geschäftlichen Entwicklung, den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. In den gemeinsamen Sitzungen wurden uns die jeweils aktuellsten Planungen und Sachstände vom Vorstand vorgestellt und mit uns intensiv beraten und falls notwendig die benötigten Beschlüsse darüber gefasst.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2018 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung laufend wahrgenommen und fasste alle in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

In den Sitzungen des Aufsichtsrates war die Beschlussfähigkeit immer gegeben.

Im Berichtszeitraum tagten der Finanzausschuss, der Bauausschuss sowie der Vermietungsausschuss. Es fanden zudem Baustellenbegehungen statt, um sich ein Bild vor Ort machen zu können. Anwesend waren dabei die jeweiligen Bauleiter und Architekten, somit konnte ein unmittelbarer Austausch zwischen diesen und dem Aufsichtsrat stattfinden. Man vertiefte das Bild des Bauablaufs. Dank der in den Ausschüssen geleisteten Vorarbeit konnten die Aufsichtsratssitzungen fachlich fundiert durchgeführt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht wurde stichprobenweise geprüft und umfassend in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten. Zudem konnte sich der Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Verbandsprüfer ein umfassendes Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 der Genossenschaft machen. Es gab keine Beanstandungen. Auf Basis des guten wirtschaftlichen Ergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Gewinnverwendungsbeschluss des Vorstandes zu folgen. Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Lagebericht des Vorstandes entgegenzunehmen, den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WHW 1897 eG für ihren persönlichen Einsatz.

Hamburg, 23.05.2019

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Der Aufsichtsrat

gez. Björn Hauto
Aufsichtsratsvorsitzender

Unser Wohnungsbestand

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

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

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

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u>	<u>gewerbl. Objekte</u>	<u>Sonstige</u>	<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
422	Thiedeweg 23a-g	83		1		
43	Walddörferstraße 55	8				
44	Fanny-David-Weg 8-30 Reinb. Redder 150-162	208		1	48	102
441	Reinb. Redder 164, 166	117				
45	Biehlweg 4a-c	24			22	33
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72			32	26
47	Biehlweg 2a-c Lesserstr. 93, 95, 97	50			14	
48	Biehlweg 6a Lesserstr. 73a-c	27			8	12
49	Hörnumstr. 4, 6, 8	27			31	10
491	Hörnumstr. 10, 12, 14, 16	20				
492	Hörnumstr. 4a	11				
50	Geesthachter Weg 6, 10 Kielkoppelstr. 18a-c	127	9	2	22	91
501	Geesthachter Weg 18	23				
502	Geesthachter Weg 14	23				
51	Biehlweg 1, 3, 5	18				
52	Lesserstr. 43-49	117			59	32
53	Bengelsdorfstr. 8, 10	54			36	
531	Bengelsdorfstr. 2, 4, 6	24				
54	Glatzer Str. 25, 27 Parkpalette	48			23	25

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u>	<u>gewerbl. Objekte</u>	<u>Sonstige</u>	<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
55	Erich-Ziegel-Ring 48 Hofflächen, Parkplatz	40		1	16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 13, 17	85			44	38
56	Kielkoppelstr. 20, 20a-d					
57	Alter Zollweg 61a-c, 63a-c	42				36
58	Lesserstraße 23-27	24				
59	Lesserstraße 29, 31	20				38
601	Gladowstraße 15-19	20			19	
611	Lesserstraße 123-125	31			25	
1031	Hinschenfelder Stieg			2	106	12
1037	Gladowstraße 10				6	
	Gesamt:	<u>3.317</u>	<u>38</u>	<u>14</u>	<u>812</u>	<u>576</u>

(ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen)

Öffentlich geförderte Wohnungen

Unseren in 2018 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

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

Babke, Gerhard

Badhauer, Konstantin

Blosfeld, Günter

Breska, Paul

Dahl, Karl-Heinz

Güler, Dogan

Hansen, Edit

Heer, Hugo

Hofmann, Jürgen

Kastning, Gert

Klotzsche, Heinz Hellmuth

Konowalow, Timofei

Krauss, Ursula

Möller, Heinz-Dieter

Mortzfeld, Uwe

Obrecht, Erwin

Stade, Jens-Rüdiger

Wirth, Robert

Zügler, Horst



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

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