

# WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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
Bilanz zum 31.12.2016	Seite 14
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016	Seite 16
Anhang des Jahresabschlusses 2016	Seite 17
Lagebericht	Seite 24
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 33
Unser Wohnungsbestand	Seite 34

## **Organe der Genossenschaft**

### **Vorstand**

Detlef Siggelkow, hauptamtlich  
Ralf Niedmers, hauptamtlich

### **Handlungsbevollmächtigte**

Frederic Engelmann  
Kay Nissen  
Kamila Hylaszek

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

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

### **Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet:**

Finanzausschuss	Erkan Yilmaz und Jürgen Kleene
Bauausschuss	Björn Hauto und Michael Zerck
Vermietungsausschuss	Mona Schütte und Kerstin Possehl

## **Vorwort**

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

auf die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG war im zurückliegenden Geschäftsjahr als ebenso starker wie sozial ausgewogener Partner Verlass.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist unverändert positiv und steht auf einem soliden Fundament. So erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2016 um TEUR 616 auf TEUR 20.667. Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 3.375. Von diesem Überschuss konnten Rücklagen in Höhe von TEUR 2.933 gebildet werden.

Die Genossenschaft hat einen zeitgemäßen Compliance Kodex entwickelt. Unter professioneller Anleitung und mit externer Expertise wurde unter Beteiligung der gesamten Mitarbeiterschaft mit hervorragendem Engagement ein Organisationshandbuch erarbeitet, das nun jährlich fortentwickelt wird.

Im Bereich der IT-Projekte haben wir die „Mobile Wohnungsübergabe und Wohnungsabnahme“, die „Mobile Bestandsdatenpflege“, die „Mobile Auftragsvergabe“ und das sehr komplexe Projekt „Verkehrssicherung“ auf den Weg gebracht.

Das Neubauprojekt Lesserstraße 123-125 ist inzwischen bezugsfertig und es besteht Vollvermietungsstand. Im Bereich der Modernisierung konnte das Bauvorhaben Hinschenfelder Tor ebenfalls erfolgreich abgeschlossen werden. Beide Fassaden sind eine Augenweide.

Zum 26. Juni 2017 legen wir der Vertreterversammlung den bereits geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss 2016 zur Beschlussfassung vor.

Unser ganz besonderer Dank geht an alle Mitarbeiter, Gremien und Geschäftspartner für die hervorragende Zusammenarbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr.

Ihre

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

## Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	€ 118.555.536,28	113.262.970,88	114.456.573,05	106.209.836,88	95.343.751,95	90.992.392,46	87.574.447,37
Eigenkapitalquote	21,10%	19,30%	17,50%	17,80%	19,50%	19,60%	18,20%
Investitionen	€ 6.613.500,00	2.216.100,00	10.551.900,00	15.481.500,00	9.112.400,00	10.783.400,00	748.100,00
Geschäftsguthaben	€ 11.766.612,00	11.491.532,00	11.069.864,00	10.784.830,44	10.618.410,84	10.281.915,46	10.266.910,73
Rücklagen	€ 12.834.924,48	9.428.055,34	8.533.055,34	7.678.174,40	7.569.450,30	7.137.400,74	5.388.563,98
Umsatzerlöse der HB	€ 20.667.457,98	20.051.707,03	18.917.600,29	18.386.470,44	17.647.284,12	17.223.809,76	17.021.313,52
Instandhaltung	€ 4.377.749,23	5.312.281,22	3.894.318,79	3.943.373,81	3.979.013,00	3.300.700,00	3.373.400,00
Jahresüberschuss	€ 3.375.682,57	1.790.052,17	1.262.167,72	513.749,77	820.647,94	2.134.694,03	2.628.694,42
Bilanzgewinn/-verlust	€ 442.301,60	895.052,17	407.286,78	405.025,67	388.598,38	385.857,27	288.013,99
Mitglieder	4.105	4.055	3.912	3.838	3.862	3.786	3.816
durchschnittl. Geschäftsanteile/Mitgl.	€ 2.747,02	2.729,52	2.697,26	2.657,58	2.625,44	2.567,01	2.530,64
eigene Wohnungen	3.277	3.281	3.200	3.117	3.117	3.135	3.136
Sonstige Objekte	1.459	1.462	1.378	1.322	1.313	1.244	1.244

## Bericht des Vorstandes

### Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2016

3.277 Wohnungen

38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte

2 Wasch- und Heizhäuser

1 Verwaltungsgebäude

1 Regiegebäude

1 Gemeinschaftshaus

790 Garagen (davon 535 Einstellplätze in Sammelgaragen)

565 Kfz-Stellplätze im Freien

52 Fahrradboxen

1 Rollstuhlbox

8 sonstige Objekte

---

4.736 Miet- und Nutzungsobjekte

(Wohnfläche 196.704,94 m<sup>2</sup>, Nutzfläche 19.263,89 m<sup>2</sup>)

## Instandhaltungen / Modernisierungen

Mit Fertigstellung unserer energetischen Modernisierungsmaßnahme „Hinschenfelder Tor“ mit Baukosten in Höhe von rund 3,5 Mio. Euro tragen wir zu der Erfüllung der Klimaschutzziele der Freien und Hansestadt Hamburg bei. Die sanierungsbedürftige Parkfläche am Reinbeker Redder wurde im laufenden Geschäftsjahr komplett erneuert und neu gestaltet.

Neben den 68 Wohnungseinzelmodernisierungen mit einem Gesamtvolumen von 1.893.615 Euro wurde das Programm Treppenhausrenovierungen gestartet. Mit Mitteln in Höhe von 979.534 Euro für Großinstandhaltung und 1.374.677 Euro für die laufende Instandhaltung wurde wie in den Vorjahren auch eine erhebliche Investition in die Breite unseres Bestandes vorgenommen.



Treppenhausrenovierungen



Hinschenfelder Tor



Reinbeker Redder Parkplatz



Hinschenfelder Tor



Grillen mit Mietern und Nachbarn

## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2016 verzeichneten wir 260 Wohnungskündigungen und 265 Neuvermietungen. Unser Leerstand betrug zum Stichtag 31.12.2016 119 Wohnungen. Dies liegt hauptsächlich, wie schon in den Vorjahren, auch an unseren Neubauvorhaben Josephstraße 10-18 sowie an dem baulichen Zustand von zurückgenommenen Wohneinheiten. Zukünftig werden wir hohe finanzielle Aufwendungen in die Wohnungseinzelmodernisierung investieren müssen. Das sichert uns auch zukünftig die marktgerechte Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes.



## Neubauprojekt Lesserstraße 123 - 125

Das Neubauprojekt Lesserstraße 123 – 125 ist erfolgreich und im Kostenrahmen abgeschlossen worden. Alle Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze sind vermietet und ein Großteil der neuen Mieter ist bereits in den Neubau eingezogen.



Lesserstraße



Richtfest Lesserstraße

## Bauvorhaben Josephstraße 10 - 18

Am Standort Josephstraße ist nach wie vor die Errichtung von 66 Wohnungen einschließlich Tiefgarage in zwei Bauabschnitten geplant, 50% der Wohneinheiten (1. Förderweg) sollen als öffentlich geförderte Sozialwohnungen hergestellt werden. Da sich weder Verwaltung noch Kommunalpolitik zu einem weiteren Kompromissvorschlag äußerten, war die Genossenschaft schließlich gezwungen, ein Normenkontrollverfahren gegen die städtebauliche Erhaltungsverordnung Wandsbek I vor dem Hanseatischen Obergericht einzuleiten. Die Klage ist seit dem 29.11.2016 rechtshängig.

## Rosmarinstraße 8

Am Standort Rosmarinstraße 8 plant die Genossenschaft den Bau von 9 Wohnungen ohne Tiefgarage. Baubeginn für dieses Projekt soll im dritten Quartal 2017 sein. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für den 31.12.2018 geplant. Aktuell läuft jedoch noch ein Klageverfahren auf Herausgabe einer teilgekündigten Gartenfläche, die für den Neubau in Anspruch genommen werden muss.



Rosmarinstraße

## **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 sechs Sitzungen über die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die 64. ordentliche Vertreterversammlung fand am 27. Juni 2016 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2015 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2015 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**

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, unser gesetzlicher Prüfungsverband, hat den Jahresabschluss 2016 geprüft. Über das **zusammengefasste Prüfungsergebnis** berichtet der Verband:

„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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### **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 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 24.05.2017

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

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer“

## **Gewinnverwendung**

In der Vertreterversammlung am 27. Juni 2016 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 895.052,17 eine Dividende von 4 % (EUR 421.564,00) auf die am 01.01.2015 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde beschlossen, den danach verbleibenden Betrag von EUR 473.488,17 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Der am 26. Juni 2017 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 442.301,60 als Dividende in Höhe von 4 % auf die am 01.01.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen verbleibenden Jahresüberschuss von EUR 2.593.380,97 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

**Hamburg, den 24. Mai 2017**

**Der Vorstand**

**Detlef Siggelkow**

**Ralf Niedmers**

## Bilanz zum 31.12.2016

### Aktivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		53.110,00		90.384,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.756.163,81			103.411.513,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	551.100,06			576.432,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	5.804,00			7.969,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.966,00			184.338,00
5. Anlagen im Bau	4.618.279,14			804.226,71
6. Bauvorbereitungskosten	<u>133.591,38</u>	108.252.904,39		<u>77.990,73</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	108.307.514,39	1.500,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.934.836,30			4.694.095,30
2. Andere Vorräte	<u>29.341,43</u>	4.964.177,73		<u>19.090,75</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	60.027,31			57.053,41
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>269.227,01</u>	329.254,32		<u>455.225,53</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>4.941.880,30</u>	10.235.312,35	<u>2.865.212,03</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			12.709,54	17.939,55
<b>Bilanzsumme</b>			<u><b>118.555.536,28</b></u>	<u><b>113.262.970,88</b></u>

## Bilanz zum 31.12.2016

### Passivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	474.812,00			403.468,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.276.512,00			11.068.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>15.288,00</u>	11.766.612,00		<u>19.864,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00 )				
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.745.000,00			2.405.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 340.000,00 (Vorjahr: 180.000)				
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>10.089.924,48</u>	12.834.924,48		<u>7.023.055,34</u>
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.593.380,97 (Vorjahr: EUR 715.000,00) davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 473.488,17 (Vorjahr: EUR 0,00)				
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	3.375.682,57			1.790.052,17
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-2.933.380,97</u>	<u>442.301,60</u>	25.043.838,08	<u>-895.000,00</u>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen		3.364.034,00		3.318.442,00
2. Steuerrückstellungen		162,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>298.976,02</u>	3.663.172,02	<u>276.490,24</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		75.635.991,81		73.869.696,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.992.831,86		8.219.557,81
3. Erhaltene Anzahlungen		5.024.075,56		5.017.771,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		64.149,75		56.714,51
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		4.718,37		8.206,70
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.028.019,09		537.019,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>17.044,16</u>	89.766.830,60	<u>44.939,03</u>
davon aus Steuern: EUR 9.598,12 (Vorjahr: EUR 14.266,23) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 606,54 (Vorjahr: EUR 0,00)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			81.695,58	99.493,67
<b>Bilanzsumme</b>			<u><u>118.555.536,28</u></u>	<u><u>113.262.970,88</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.667.457,98		20.051.707,03
b) aus Betreuungstätigkeit	1.652,60		1.710,89
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.760,96</u>	20.670.871,54	<u>1.904,69</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		240.741,00	198.362,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		240.458,52	508.594,14
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>8.966.054,42</u>	<u>9.751.720,01</u>
<b>Rohergebnis</b>		12.186.016,64	11.010.559,65
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.366.673,07		1.336.534,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 106.626,24 (Vorjahr: EUR 454.611,97)	<u>369.005,00</u>	1.735.678,07	<u>714.464,42</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.460.296,94	3.433.594,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		868.707,03	737.561,35
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		75,00	75,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.791,37	15.195,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: EUR 129.275,00 (Vorjahr: EUR 140.706,00)		2.094.937,76	2.458.458,59
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>39.483,32</u>	<u>36.858,31</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.001.779,89</b>	<b>2.308.358,91</b>
12. Sonstige Steuern		<u>626.097,32</u>	<u>518.306,74</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		3.375.682,57	1.790.052,17
13. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-2.933.380,97</u>	<u>-895.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>442.301,60</u></b>	<b><u>895.052,17</u></b>



## **Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**

**Sitz der Firma: Hamburg**

**Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883**

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

### **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 2016 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Wir gehen bei Altbauten von einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 90 Jahren und bei Bauten, die nach 1948 errichtet wurden, von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren aus. 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 1.000,00, die im Geschäftsjahr zugegangen sind, werden innerhalb von 5 Jahren abgeschrieben.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

Nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für energiesparendes Bauen wurden für insgesamt acht Maßnahmen **Baukostenzuschüsse** von zusammen TEUR 765,8 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 2021 erfolgt, war eine Abzinsung der Forderung auf TEUR 171,3 zum Bilanzstichtag 31.12.2016 erforderlich.

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

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

Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,0 % angesetzt sowie ein Rententrend von 1,5 % und eine Fluktuation von 5,0 %. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sind im Berichtsjahr erstmalig mit dem ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre abzuzinsen (*4,06 % zum Stichtag 31.10.2016, im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 3,90 %*).

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## **2. Erläuterungen zur Bilanz**

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

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	01.01.2016		31.12.2016		kumuliert 01.01.2016		kumuliert 31.12.2016		31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	Zugang	Abgang	Umbuchung+/-	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	590.345,00	14.522,35	15.858,90	0,00	589.008,45	499.961,00	51.796,35	-15.858,90	535.898,45	53.110,00	90.384,00	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.010.448,05	2.653.684,07	40.034,66	0,00	170.624.097,46	64.598.934,24	3.309.034,07	-40.034,66	67.867.933,65	102.756.163,81	103.411.513,81	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.827.683,54	0,00	0,00	0,00	1.827.683,54	1.251.251,48	25.332,00	0,00	1.276.583,48	551.100,06	576.432,06	
3. Technische Anlagen und Maschinen	59.983,90	0,00	0,00	0,00	59.983,90	52.014,90	2.165,00	0,00	54.179,90	5.804,00	7.969,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.087.796,28	75.597,52	73.425,18	0,00	1.099.968,62	913.458,28	71.969,52	-73.425,18	912.002,62	187.966,00	184.338,00	
5. Anlagen im Bau	804.226,71	3.814.052,43	0,00	0,00	4.618.279,14	0,00	0,00	0,00	0,00	4.618.279,14	804.226,71	
6. Bauvorbereitungskosten	77.990,73	55.600,65	0,00	0,00	133.591,38	0,00	0,00	0,00	0,00	133.591,38	77.990,73	
Summe Sachanlagen	171.878.129,21	6.598.934,67	113.459,84	0,00	178.363.604,04	66.815.658,90	3.408.500,59	-113.459,84	70.110.699,65	108.252.904,39	105.062.470,31	
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	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>172.469.974,21</b>	<b>6.613.457,02</b>	<b>129.318,74</b>	<b>0,00</b>	<b>178.954.112,49</b>	<b>67.315.619,90</b>	<b>3.460.296,94</b>	<b>-129.318,74</b>	<b>70.646.598,10</b>	<b>108.307.514,39</b>	<b>105.154.354,31</b>	

Der Zugang bei **Anlagen im Bau** resultiert in voller Höhe von TEUR 3.814,1 aus dem Baufortschritt im Rahmen des Neubauvorhabens Lesserstraße 123-125 mit insgesamt 31 Wohneinheiten.

Die **Bauvorbereitungskosten** betreffen im Wesentlichen Genehmigungs- und Planungskosten für die in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 zur Ausführung kommenden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Höhe von TEUR 77,4 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen **Forderungen** und **sonstige 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 379. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 180,0 enthalten.

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

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

## Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31.12.2016

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

	<u>Gesamt</u>		<u>davon mit einer Restlaufzeit</u>		<u>gesichert</u>	
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>1 - 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>über 5 Jahre</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Sicherheit*</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.635.991,81 (73.869.696,16)	4.164.739,64 (3.418.608,69)	17.208.555,68 (15.030.962,29)	54.262.696,49 (55.420.125,18)	75.635.991,81 (73.869.696,16)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.992.831,86 (8.219.557,81)	242.137,86 (238.905,42)	1.010.811,64 (973.690,52)	6.739.882,36 (7.006.961,87)	7.992.831,86 (8.219.557,81)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.024.075,56 (5.017.771,75)	5.024.075,56 (5.017.771,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.149,75 (56.714,51)	64.149,75 (56.714,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.718,37 (8.206,70)	4.718,37 (8.206,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.028.019,09 (537.019,50)	1.028.019,09 (537.019,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.044,16 (44.939,03)	17.044,16 (44.939,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>89.766.830,60 (87.745.698,76)</b>	<b>10.544.884,43 (9.313.958,90)</b>	<b>18.219.367,32 (16.004.652,81)</b>	<b>61.002.578,85 (62.427.087,05)</b>	<b>83.628.823,67 (82.089.253,97)</b>	<b>*) GPR = Grundpfandrech</b>

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen TEUR 4.650 abgerechnete Nebenkosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 129 Erstattungen von Versicherungen, Nutzern und Dritten für Instandhaltungsleistungen.

Die unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** auszuweisenden Betriebskosten betragen TEUR 4.506 und die Instandhaltungskosten TEUR 4.378.

Der Posten **Personalaufwand** enthält in Höhe von TEUR -76 die Anpassung der Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Rechnungszinses.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind TEUR 13 aus der Abzinsung von Baukostenzuschüssen enthalten.

### 4. Sonstige Angaben

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

Für den Neubau Lesserstraße 123-125, welcher in den Jahren 2015 bis 2017 ausgeführt wird, bestehen zum Bilanzstichtag finanzielle Verpflichtungen von insgesamt rd. TEUR 1.295. Fremdfinanzierungsmittel wurden hierfür in erforderlicher Höhe aufgenommen.

#### 2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug

<b>Jahr</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Kaufm. / Techn. Angestellte	14,50	14,00
Teilzeitkräfte	2,00	2,00
Gewerbliche Arbeitnehmer	5,00	7,00
Auszubildende	2,50	1,00
<b>Insgesamt</b>	<b>24,00</b>	<b>24,00</b>

#### 3. Mitgliederbewegung im Jahr 2016

Stand 01.01.2016	4.055
Zugänge	242
Abgänge	192
Stand 31.12.2016	4.105

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Stichtagsvergleich um TEUR 208,3 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 Possehl  
Mona Schütte, Schriftführerin  
Erkan Yilmaz  
Michael Zerck

7. Gewinnverwendung

Aufgrund gemeinsamen Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat wurden EUR 2.933.380,97 aus dem Jahresüberschuss den Rücklagen zugewiesen.

Der Vorstand schlägt der am 26. Juni 2017 stattfindenden Vertreterversammlung vor, den danach verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 442.301,60 für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 01.01.2016 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

**Hamburg, den 18. Mai 2017**

**Der Vorstand**

**Detlef Siggelkow**

**Ralf Niedmers**

## Lagebericht

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit Sitz in Hamburg. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Sie bietet ihren Mitgliedern sicheren sowie preiswerten Wohnraum und verwaltete am 31.12.2016 einen eigenen Bestand von

- 3.277 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 196.705 m<sup>2</sup>
- 38 Läden und sonstige gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 3.035 m<sup>2</sup>
- 5 weitere Einheiten (2 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude und 1 Gemeinschaftshaus) mit einer Nutzfläche von 1.228 m<sup>2</sup>
- 790 Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen (15.001 m<sup>2</sup>)
- 565 Kfz-Stellplätze im Freien und
- 52 Fahrradboxen
- 1 Rollstuhlbox
- 8 sonstige Objekte

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

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rd. TEUR 615 war gleichermaßen zurückzuführen auf Anpassungen der Nutzungsgebühren an den jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels bei Neuvermietungen, die Reduzierung der Erlösschmälerungen aufgrund einer geringeren modernisierungsbedingten Leerstandsquote, die Auswirkungen der im Vorjahresverlauf fertiggestellten Neubauwohnungen in der Tonndorfer Hauptstraße sowie eine maßvolle Erhöhung der Nutzungsgebühren nach § 558 BGB per 01.11.2016 in Teilen des Bestandes. Dabei konnte die Genossenschaft eine im Vergleich zum Vorjahr stabile Fluktuationsquote von 7,8 % verzeichnen.

### **Mietpreisentwicklung in Hamburg: Sicheres und preisgünstiges Wohnen bei Genossenschaften**

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der WHW von 1897 eG im Geschäftsjahr 2016 betrug 6,46 Euro/m<sup>2</sup>. Damit liegt unsere Genossenschaft im Bereich der durchschnittlichen Nettokaltmiete der Vergleichsgruppe aller Hamburger Wohnungsgenossenschaften und SAGA GWG, welche im Monat April 2016 bei 6,34 Euro/m<sup>2</sup> lag. Zusammen verfügt diese Gruppe über einen Marktanteil von rd. 37 %. Demgegenüber betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Gruppe der privaten Vermieter mit einem Marktanteil von rd. 63 % zum Referenzzeitpunkt 9,22 Euro/m<sup>2</sup>. Bei Zusammenfassung der Daten aller Marktteilnehmer ergibt sich zum Erhebungszeitpunkt im gesamten Hamburger Stadtgebiet eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,15 Euro/m<sup>2</sup>.

Bezogen auf den Stadtteil Wandsbek belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand der privaten Vermieter in normalen Wohnlagen auf 8,33 Euro/m<sup>2</sup> zum Vergleichszeitpunkt. Im Verhältnis dazu wohnen Genossenschaftsmitglieder bei



der WHW zu einem um 1,87 Euro/m<sup>2</sup> niedrigeren Quadratmeterpreis. Die durchschnittlichen Bestandsmieten lagen demnach bei freien Vermietern um rd. 29 % über den Bestandsmieten der WHW von 1897 eG.

Die Neuvertragsmieten im Bezirk Wandsbek lagen bei den privaten Vermietern bei 9,46 Euro/m<sup>2</sup> in normalen Wohnlagen. Bei der WHW lagen die Neuvertragsmieten im Geschäftsjahr 2016 bei durchschnittlich 8,53 Euro/m<sup>2</sup> über alle Wohnungsgrößen und Lagen (Quelle: CRES STUDIE 2016 zum Hamburger Mietwohnungsmarkt).

### **Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen auf sehr hohem Niveau**

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen sowie der -genehmigungen hat deutschlandweit seit 2010 zugenommen, nachdem sie vorher rückläufig war. Deutschlandweit wurden 2015 knapp 250.000 neue Wohnungen errichtet, 55 Prozent mehr als noch im Jahr 2009. Im selben Zeitraum wurden 310.000 Baugenehmigungen erteilt, 76 Prozent mehr als 2009. In Hamburg haben sich in diesem Zeitraum die Baufertigstellungen nahezu verdoppelt (Quelle: Frühjahrsgutachten ZIA 2017, Seite 263 ff.).

Insgesamt gab es in Hamburg zum 31. Dezember 2015 931.236 Wohnungen (2014 waren es 923.840). 2015 wurden insgesamt 9.560 (Vorjahr 10.957) Wohnungen genehmigt, fertig gestellt wurden 8.521 (Vorjahr 6.974) Wohnungen. Bis zum 31. Dezember 2016 wurden in Hamburg 12.471 Wohnungen genehmigt. Damit wurde das im Bündnis für das Wohnen und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von jährlich 10.000 zu genehmigenden Wohnungen deutlich übertroffen. Die meisten Wohnungen wurden im Bezirk Wandsbek mit 3.015 Wohneinheiten genehmigt, gefolgt von Hamburg-Nord mit 1.937 Wohneinheiten. Seit 2011 wurde der Neubau von 58.858 Wohnungen genehmigt (Quelle: Pressestelle des Senats 19.1.2017, darin Aufteilung nach Bezirken). Die Zahl der bewilligten Sozialwohnungen ist seit 2011 stark angestiegen, bis 2015 auf 11.639. 2016 wurden 2.433 Mietwohnungen im geförderten Neubau fertig gestellt, 11 Prozent mehr als 2015. Bewilligt wurden 2.290 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisen und Belegungsbindungen und zusätzlich 1.017 Einheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen, die nach ihrer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft dem Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Auch die WHW hat weitere Neubauvorhaben unter Einbeziehung der öffentlichen Förderung durch die IFB Hamburg bereits in Planung. Hervorzuheben ist das Bauvorhaben auf dem Grundstück der jetzigen Josephstraße 10-12, welches sich jedoch aufgrund einer Erhaltensverordnung des Bezirksamtes Wandsbek erheblich verzögert. Nachdem jegliche Vermittlungsversuche im intensiven Dialog mit den Behörden gescheitert sind, sah sich die WHW aufgrund der eindeutigen Befunde der gutachterlichen Untersuchung des Bestandsobjektes, welche im Ergebnis eine nicht erhaltenswürdige Bausubstanz belegt, zur Einreichung einer Normenkontrollklage gegen die Erhaltensverordnung gezwungen, um den Abbruch der nicht erhaltenswerten Bausubstanz und die Schaffung der dringend benötigten Sozialwohnungen realisieren zu können.

Die Bedingungen für bezahlbaren Neubau werden jedoch in Hamburg insgesamt immer schwieriger durch fehlende bzw. völlig überbewertete Grundstücke im Stadtgebiet,

knappe Baukapazitäten und steigende Baukosten, die das Bauen zu bezahlbaren Mieten negativ beeinträchtigen.

Im Berichtsjahr sind für die Instandhaltung Fremdkosten in Höhe von TEUR 4.247,8 angefallen. Daneben haben wir für Schadenbeseitigungen insgesamt TEUR 129,9 aufgewandt, die entweder von den Versicherungen oder von den Schadenverursachern erstattet wurden.

Mit erhöhten Budgets für die laufende Instandhaltung setzen wir unsere Bemühungen fort, den Wohnungsbestand in einen Zustand zu versetzen, der eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt. Wir rechnen für das laufende Geschäftsjahr 2017 im Bereich der Groß- und Kleininstandhaltung plangemäß mit Aufwendungen in Höhe von insgesamt rd. TEUR 2.900 und damit auf einem höheren Niveau als im vergangenen Geschäftsjahr 2016 (IST: TEUR 2.354). Insbesondere liegt derzeit der Schwerpunkt im Bereich der Wohnungseinzelmodernisierung zur Herstellung einer zeitgemäßen und marktgerechten Ausstattung des angebotenen Wohnraumes. Das betreffende Budget wurde deutlich aufgestockt, insgesamt stehen in 2017 TEUR 3.000 für die Wohnungseinzelmodernisierung zur Verfügung, in 2016 betragen die Aufwendungen hierfür rd. TEUR 1.900. Daneben sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an verschiedenen Wohnanlagen geplant, die weitgehend aus dem operativen Cashflow finanziert werden. Für die energetische Gebäudesanierung der Wohnanlage Walddörferstraße 59-65 zum KfW-Effizienzhaus Denkmal ist bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen des Programms Energieeffizient Sanieren die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln vorgesehen.

### **Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7%) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6%).

### **Konsum wichtigster Wachstumsmotor**

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2% noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5%).

## Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3%). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4% zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1%. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4%) als der gewerbliche Bau (0,9%). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

Die Nachfrage nach Wohnungen aus unserem Bestand ist weiterhin gut und wird fortgesetzt von den positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie dem anhaltenden Trend zur Urbanisierung getragen.

Zur Erhaltung guter Nachbarschaften erfolgt die Anschlussvermietung nach sorgfältiger Prüfung der Mietinteressenten.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes stand im Berichtsjahr insbesondere der planmäßige Baufortschritt des Neubaufvorhabens am Standort Lesserstraße 123-125 im Fokus unserer Tätigkeit. Die 31 Wohneinheiten werden zum 01.06.2017 bezugsfertig hergestellt sein. Es besteht Vollvermietungsstand.

Mit dem Neubau von neun frei finanzierten Wohnungen auf dem Grundstück der Rosmarinstraße 8 wird voraussichtlich im weiteren Jahresverlauf 2017 begonnen werden.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	<b>Plan 2016</b>	<b>Ist 2016</b>	<b>Ist 2015</b>
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	15.550	15.739	15.154
Instandhaltungsaufwendungen	5.200	4.378	5.312
Zinsaufwendungen	2.150	1.966	2.316
Jahresüberschuss	1.500	3.376	1.790

Die wesentlichen Faktoren für den Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung um rd. TEUR 585 sind in Höhe von rd. TEUR 194 die Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung des Hamburger Mietenspiegels, die Reduzierung der Erlösschmälerungen im Vorjahresvergleich um rd. TEUR 117, die Vollausswirkung des Neubaus Tonndorfer Hauptstr. 89-91 mit rd. TEUR 97 sowie in Höhe von rd. TEUR 82 die Erhöhung der Nutzungsgebühren nach BGB in Teilen des Bestandes mit Wirkung zum 01.11.2016. Die Planwerte wurden leicht übertroffen.

Das Budget für den Bereich Instandhaltung wurde im Jahresverlauf 2016 nicht voll ausgeschöpft, insbesondere die Wohnungseinzelmodernisierung war hiervon betroffen. Insgesamt sind die Instandhaltungsaufwendungen um rd. TEUR 934 geringer als im Vorjahr ausgefallen. Die Wohnungseinzelmodernisierung wird jedoch im laufenden Geschäftsjahr 2017 den Schwerpunkt unserer Maßnahmen zur Substanzerhaltung und -verbesserung bilden.

Das weiterhin sinkende allgemeine Zinsniveau machte sich im Zuge von Prolongationen und Umschuldungen bemerkbar, sodass die Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Bautätigkeit des Jahres 2016 im Vorjahresvergleich um rd. TEUR 350 geringer ausfallen.

Der Jahresüberschuss ist im Wesentlichen aufgrund der oben skizzierten Effekte um rd. TEUR 1.876 höher ausgefallen als zunächst prognostiziert.

## 2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.375,7. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bei nachstehender Erfolgsanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Vorjahreszahlen:

	2016	2015	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	3.617,7	1.909,8	1.707,9
Bautätigkeit/Modernisierung	-151,6	-47,1	-104,5
Verwaltungsbetreuung	-1,9	-1,7	-0,2
Finanzergebnis	12,5	12,9	-0,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-97,2	-80,7	-16,5
Neutrales Ergebnis	35,7	33,8	1,9
Steuern	-39,5	-36,9	-2,6
	<b>3.375,7</b>	<b>1.790,1</b>	<b>1.585,6</b>

### 3. Finanzlage

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

<b><u>Kapitalflussrechnung</u></b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b><u>TEUR</u></b>	<b><u>TEUR</u></b>
Jahresüberschuss	3.375,7	1.790,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.460,3	3.433,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	45,6	405,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,2	-10,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>6.877,4</b>	<b>5.618,1</b>
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-62,7	-123,2
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	294,8	193,2
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	22,6	-1,0
Zinsaufwendungen	1.965,5	2.315,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.097,6</b>	<b>8.002,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	4,2	16,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.380,1	-2.504,3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.375,9</b>	<b>-2.488,2</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	275,1	421,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	5.200,0	1.500,0
Planmäßige Tilgungen	-3.507,3	-3.614,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-225,7	-1.192,2
Gezahlte Zinsen	-1.965,5	-2.315,4
Auszahlungen für Dividenden	-421,6	-407,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-645,0</b>	<b>-5.608,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.076,7</b>	<b>-93,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.865,2	2.959,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.941,9	2.865,2

Mit dem aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschafteten Cashflow von TEUR 9.097,6 konnten neben den Fremdkapitalzinsen auch die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen sowie die Dividendenzahlung finanziert werden. Darüber hinaus wurde aus dem operativen Cashflow durch die Erhöhung des Finanzmittelbestandes eine beträchtliche Liquiditätsreserve geschaffen, welche in Folgejahren für Investitionen zur Verfügung steht.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Wir verfügen des Weiteren über eine flexible Kreditlinie über TEUR 1.500, welche grundsätzlich zur unterjährigen Zwischenfinanzierung von Bauinvestitionen zur Verfügung steht, jedoch im Berichtsjahr nicht in Anspruch genommen werden musste.

#### 4. Vermögenslage

##### Vermögens- und Kapitalstruktur

	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>
Anlagevermögen	108.307,5	91,4	105.154,4	92,8	3.153,1
Umlaufvermögen und RAP	10.248,0	8,6	8.108,6	7,2	2.139,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>118.555,5</b>	<b>100,0</b>	<b>113.263,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5.292,5</b>
Eigenkapital	25.043,8	21,1	21.814,7	19,3	3.229,1
Langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	83.545,0	70,5	82.077,9	72,5	1.467,1
Pensionsrückstellungen	3.364,0	2,8	3.318,4	2,9	45,6
Kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	6.602,7	5,6	6.052,0	5,3	550,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>118.555,5</b>	<b>100,0</b>	<b>113.263,0</b>	<b>100,0</b>	<b>5.292,5</b>

Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen von TEUR 6.613 erhöht abzüglich Abschreibungen von TEUR 3.460.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss von TEUR 3.376 und Zugang bei Geschäftsguthaben von TEUR 275 erhöht. Verminderungen ergaben sich durch die Dividendenzahlung von TEUR 422.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich durch Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 5.200, denen planmäßige Tilgungen und Darlehensrückzahlungen von TEUR 3.733 gegenüberstehen.

Der Anstieg des Fremdkapitals um TEUR 2.063 wurde durch den Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 3.229 überkompensiert, was zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote von 19,3% auf 21,1% führte.

## **5. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung**

### **Bevölkerung Hamburgs wächst kontinuierlich**

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Am 31. Dezember 2015 lebten 1.787.408 Personen (914.346 weibliche und 873.062 männliche) in der Hansestadt. 16,1 Prozent verfügten über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund. Ende 2015 beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Haushalten 17,6 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen starke Unterschiede. Die Quote ist in Neuallermöhe mit 34,6 Prozent am höchsten und in innerstädtischen Gebieten am niedrigsten. Dabei zählen  $\frac{1}{4}$  der Haushalte mit Kindern zu den alleinerziehenden Haushalten. Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg immer noch die Mehrheit mit 54,4 Prozent. Die meisten Einpersonenhaushalte auf Bezirksebene weist Hamburg-Nord mit 63,1 Prozent auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70 Prozent. Der durchschnittliche Haushalt umfasst 1,8 Personen (Quelle: Statistikamt Nord, Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen, Spezial Nr.2/2016).

Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner aus. Das entspricht einer Zunahme von rund 70.000 Haushalten.

### **Bruttoinlandsprodukt gegenüber Vorjahr gestiegen**

Im ersten Halbjahr 2016 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 2,8 Prozent gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 1,8 Prozent. Vergleichsweise liegt die Quote in Deutschland bei 2,3 Prozent (Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 147/2016).

### **Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg wächst**

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2016 weiter angestiegen und zeigt seit 12 Jahren eine positive Entwicklung. Gegenüber 2015 ist die Zahl der Erwerbstätigen um 1,5 Prozent gewachsen. Die bundesweite Entwicklung lag dagegen nur bei einem Prozent. Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in der Dienstleistungsbranche (87 Prozent) (Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 11/2017).

Unter den genannten Rahmenbedingungen besteht für die WHW auch langfristig die Chance einer Reduzierung unserer marktbedingten Leerstandsquote. Auch sollten vor dem Hintergrund der offensichtlich hohen Standortattraktivität des Wohnortes Hamburg weiterhin Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen mit Augenmaß unter Berücksichtigung unseres satzungsmäßigen Auftrages möglich sein.

### **Risikomanagementsystem**

Für uns als genossenschaftliches Wohnungsunternehmen sind Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Wohnungsmärkten und den individuellen

Wünschen der Wohnungsnutzer stehen, von wesentlicher Bedeutung. Aus diesem Grund müssen wir nicht nur unser Wohnungsangebot an den jeweiligen Anforderungen orientieren, sondern auch die Qualifizierung unserer Mitarbeiter fördern. Zukunftsfähige Wohnanlagen und kundenorientierte Mitarbeiter sichern den Erfolg unseres Unternehmens.

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling bei unterjähriger interner Berichterstattung. Beobachtungsbereiche sind neben der Entwicklung des Wohnungsmarktes (Nachfrageverhalten, Leerstandsquote, Mietrückstand) insbesondere der Kapitalmarkt. Dabei steht das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Für Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfristen bis zum 31.12.2017 ablaufen, haben wir wahlweise bereits eine Anschlussfinanzierung zu geringen Zinskonditionen abgeschlossen oder die Tilgung der Restvaluta vorgesehen, um das Risiko von Zinserhöhungen auszuschließen. Generell wurden für rund 61,90 % der am Bilanzstichtag bestehenden langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sogenannte Volltilgerkonstrukte vereinbart, bei denen die Restvaluta bis zum Ablauf der Zinsfestschreibung vollständig zurückgeführt wird und für welche somit keinerlei Zinsänderungsrisiken bestehen. Die gewichtete durchschnittliche Verzinsung aller langfristigen Darlehen zum 31.12.2016 betrug 2,31%.

Sehr sorgfältig beobachten wir das Gebäudezustandsrisiko. Im I. Quartal 2017 wurden die Bauarbeiten für das Projekt „Hinschenfelder Tor – 2. Bauabschnitt“ erfolgreich abgeschlossen, welches die energetische Modernisierung und hochwertige Neugestaltung der 47 Wohnungen in der Wohnanlage Friedrich-Ebert-Damm 31-33, Holzmühlenstraße 95-101 zum KfW-Effizienzhaus beinhaltet. Für das III. Quartal 2017 ist die Aufnahme der Bauarbeiten für die energetische Modernisierung der Häuser Walddörferstr. 59-65 mit insgesamt 25 Wohneinheiten ebenfalls zum KfW-Effizienzhaus geplant.

## **6. Prognosebericht**

Die auf einen mehrjährigen Zeitraum ausgerichtete Finanz- und Wirtschaftsplanung macht keine Risiken erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 erwarten wir gegenwärtig einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 2.150, den planmäßigen Verlauf unserer Vermietungs- und Instandhaltungsaktivitäten vorausgesetzt. Insbesondere gehen wir bei dieser Prognose von Nettomieterlösen in Höhe von rd. TEUR 16.320 sowie von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.000 aus. Des Weiteren erwarten wir Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Bautätigkeit in Höhe von rd. TEUR 1.750.

**Hamburg, den 18. Mai 2017**

**Der Vorstand**

**Detlef Siggelkow**

**Ralf Niedmers**



## **Bericht des Aufsichtsrates**

Das Geschäftsjahr 2016 wurde erfolgreich abgeschlossen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WHW 1897 eG herzlich für ihren hervorragenden persönlichen Einsatz, der zu dem erfolgreichen Geschäftsjahr geführt hat. In sechs Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2016, die ohne Ausnahme immer in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand stattfanden, befasste sich der Aufsichtsrat umfassend mit der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung sowie mit den Neubauvorhaben und den Sanierungsvorhaben. Dabei wurden uns die jeweils aktuellsten Planungen und Sachstände vorgestellt und intensiv mit uns beraten.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2016 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung laufend wahrgenommen und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrates war die Beschlussfähigkeit immer gegeben.

Im Berichtszeitraum tagten der Finanzausschuss, der Bauausschuss sowie der Vermietungsausschuss. Dank der in den Ausschüssen geleisteten Vorarbeit konnten die Aufsichtsratssitzungen fachlich fundiert durchgeführt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang und Lagebericht wurde stichprobenweise geprüft und umfassend in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten. Es gab keine Beanstandungen.

Auf Basis des guten wirtschaftlichen Ergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Gewinnverwendungsbeschluss des Vorstandes zu folgen. Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, den Lagebericht des Vorstandes entgegenzunehmen, den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 24. Mai 2017

Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Der Aufsichtsrat

Björn Hauto  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Unser Wohnungsbestand

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u>	<u>gewerbl. Objekte</u>	<u>Sonstige</u>	<u>Garagen</u>	<u>Stellplätze</u>
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2	Josephstraße 12,a, 12b	9				
	Josephstraße 10,10a,10b, 12, 14, 16, 18	19 35				
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24				
4	Behnkenkammer 6, 8	16				
	Wiemannweg 8					
	Auf dem Königslande 4, 4a, 4b, 4c, 6)	127	2	1		
	Behnkenkammer 2, 4, 10, 12, 14 Walddörferstr. 78, 80, 82, 82a, 84, 84a, 84b				10	
5	Wiemannweg 2	19				
	Lesserstraße 2					
6	Wiemannweg 4, 6	16				
7	Auf dem Königslande 3, 5	14				
8	Auf dem Königslande 1					
	Lesserstraße 4, 6, 8	25				
	Lesserstraße 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				
15	Lesserstraße 32, 34	16				

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

<b>VE</b>	<b><u>Wohnanlage</u></b>	<b><u>Wohnungen</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>gewerbl. Objekte</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>Sonstige</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>Garagen</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>Stellplätze</u></b> <b>Anzahl</b>
<b>30</b>	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	35	2 1			
<b>32</b>	Lesserstraße 67, 69, 71 Friedrich-Ebert-Damm 12, 12a, 12b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	117	1			
<b>33</b>	Walddörferstr. 61, 63, 65 Gladowstr. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 14a, 14b, 16a, 16b	89				
<b>331</b>	Gladowstraße 20a			1		
<b>332</b>	Gladowstraße 20a			1		
<b>341</b>	Tonndorfer Hauptstr. 85, 87, 89, 91	190		1		145
<b>35</b>	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c, 21a-c, 23a-c Lesserstraße 73	86	1			
<b>36</b>	Ahrensburger Str. 11, 11a, 13, 15, 17 Birtstraße 4	42				
<b>37</b>	Hogrevestr. 28a+b, 30a-c, 32a-d	68				10
<b>38</b>	Lesserstr. 55, 57	16				
<b>39</b>	Walddörferstraße 59	4				25
<b>391</b>	Gladowstraße 20			1		
<b>40</b>	Walddörferstr. 35, 37, 39	44			10	2
<b>41</b>	Friedrich-Ebert-Damm 62 Dernauer Str. 46, 48, 51a, 51b	68				18
<b>42</b>	Thiedeweg 25a-d Dernauer Str. 29a-c, 31, 33,35,37,39a-c,41,43,45	114			18 10	35

<b>VE</b>	<b><u>Wohnanlage</u></b>	<b><u>Wohnungen</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>gewerbl. Objekte</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>Sonstige</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>Garagen</u></b> <b>Anzahl</b>	<b><u>Stellplätze</u></b> <b>Anzahl</b>
422	Thiedeweg 23 a-g	83		1	108	
43	Walddörferstraße 55	8				
44	Fanny-David-Weg 8-30 Reinb. Redder 150-162	208		1	48	105
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				10
491	Hörnumstr. 10, 12, 14, 16	20				
492	Hörnumstr. 4a	11			35	
50	Geesthachter Weg 6, 10 Kielkoppelstr. 18a-c	127		1	22	91
501	Geesthachter Weg 18	23				
502	Geesthachter Weg 14	23				
51	Biehlweg 1, 3, 5	18				
52	Lesserstr. 43-49	117			59	32
53	Bengelsdorfstr. 8, 10	54			36	
531	Bengelsdorfstr. 2, 4, 6	24				
54	Glatzer Str. 25, 27 Parkpalette	48			23	25

<b>VE</b>	<b><u>Wohnanlage</u></b>	<b><u>Wohnungen</u></b>	<b><u>gewerbl. Objekte</u></b>	<b><u>Sonstige</u></b>	<b><u>Garagen</u></b>	<b><u>Stellplätze</u></b>
		<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
<b>55</b>	Erich-Ziegel-Ring 48 Hofflächen, Parkplatz	40		1	16	17
<b>56</b>	Geesthachter Kehre 1, 13, 17	85			44	38
<b>56</b>	Kielkoppelstr. 20, 20a-d					
<b>57</b>	Alter Zollweg 61a-c, 63a-c	42				36
<b>58</b>	Lesserstraße 23-27	24				
<b>59</b>	Lesserstraße 29, 31	20				38
<b>601</b>	Gladowstraße 15-19	20			19	
<b>61</b>	Lesserstraße 123-127	0				
<b>1031</b>	Hinschenfelder Stieg			2	105	12
<b>1037</b>	Gladowstraße 10				6	
	<b>Gesamt:</b>	<b><u>3.277</u></b>	<b><u>38</u></b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>790</u></b>	<b><u>565</u></b>
	(ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen)					
	Öffentlich geförderte Wohnungen					

## Unseren in 2016 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

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

Ambroz, Mariusz Tadeusz  
Behr, Reinhard  
Beyer, Marianne  
Bretschneider, Thorsten  
Brüggmann, Erika  
Buchholz, Stefanie  
Chripko, Viktor  
Eckhardt, Benjamin  
Ermisch, Anna  
Faasch, Harald  
Faesecke, Joachim  
Hübers, Lieselotte  
Jablinski -Nachlass-, Klaus  
Kachel, Heinz  
Kehding, Hans-Jürgen  
Kempny, Marian  
Krogull, Reinhold  
Leetz, Peter  
Lux, Christel  
Miller, Michail  
Möller, Michael  
Niemann, Günter  
Paul, Helmut  
Ritter, Irmgard  
Rodischewski, Elke  
Romahn, Ingrid  
Schacht, Günter  
Schlender, Renate  
Schoop, Klaus  
Schreiber, Helga  
Schulz, Andreas  
Schwemm, Reiner  
Siemers, Alice  
Stanau, Werner  
Stier, Manuel  
Stoll, Herma  
Strohbeen, Vera  
Trinh, Nhon Kien  
Warnck, Ronald  
Wiescke, Claudia



**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