

# WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



## BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

Telefon: 040 6828770 • E-Mail: [Info@whw1897.de](mailto:Info@whw1897.de)  
Website: [www.whw1897.de](http://www.whw1897.de)

Gegründet am 27. August 1897.

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

## Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft.....	2
Vorwort.....	3
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick .....	4
Bericht des Vorstandes .....	5
Hausbewirtschaftung .....	5
Die wirtschaftliche Lage.....	6
Instandhaltung und Modernisierung .....	10
Vermietung .....	13
Bauvorhaben Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b.....	14
Tätigkeit der Organe .....	15
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft .....	16
Gewinnverwendung.....	19
Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	20
Gewinn- und Verlustrechnung .....	22
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 .....	23
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	23
2. Bilanz.....	23
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	26
4. Sonstige Angaben .....	26
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens .....	28
Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2022 .....	29
Lagebericht.....	30
1. Grundlagen des Unternehmens .....	30
2. Wirtschaftsbericht.....	30
3. Chancen- und Risikobericht .....	36
4. Prognosebericht .....	37
Bericht des Aufsichtsrates .....	38
Unser Objektbestand am 31. Dezember 2022.....	40
Unseren in 2022 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken.....	43

## Organe der Genossenschaft

### Vorstand

- Ralf Niedmers (hauptamtlich bis 22.05.2023)
- Detlef Siggelkow (hauptamtlich)
- Michael Zerck (nebenamtlich ab 29.03.2023)

### Prokurist

- Christian Kopka (ab 27.03.2023)

### Handlungsbevollmächtigte

- Christian Kopka (bis 27.03.2023)
- Kay Nissen
- Ines Schmundt

### Mitglieder des Aufsichtsrats

- Björn Hauto (Vorsitzender)
- Jürgen Kleene (Stellvertretender Vorsitzender)
- Kerstin Lechner
- Mona Schnülle (Schriftführerin)
- Erkan Yilmaz
- Michael Zerck (bis 29.03.2023)

### Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet

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



**1897**  
Willkommen daheim!

**125 Jahre Wohnen bei der WHW von 1897 eG**  
Am 27. August 2022 begehen wir unser  
125-Jähriges Gründungsjubiläum.  
Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern  
und Mitarbeitern für ihr Vertrauen und ihre langjährige Treue.

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



## Vorwort

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG beging am 27. August 2022 ihr 125-jähriges Firmenjubiläum. Leider konnten wir dieses Ereignis coronabedingt nicht gebürtig feiern. Das bedauern wir sehr, denn wir sind sehr stolz auf unsere Genossenschaft und danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Mitarbeitern für ihr Vertrauen und ihre langjährige Treue.

In den vergangenen Jahren drehte sich viel um die Corona-Pandemie, die uns auch im Geschäftsjahr 2022 begleitete. Zum Ende des Jahres kehrte wieder etwas mehr Normalität ein, doch leider mussten weiterhin Beschränkungen und Auswirkungen berücksichtigt werden. Vor allem der Krieg in der Ukraine hat zu allgemeinen Lieferengpässen, verbunden mit erheblichen Preissteigerungen in der Materialbeschaffung und in der Energieversorgung, geführt. Trotz dieser Widrigkeiten hat sich unsere Genossenschaft stets gut weiterentwickelt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind auf 24.993 T€ angestiegen. Im Vorjahr 2021 lagen die Umsatzerlöse noch bei 23.895 T€, das entspricht einem Zuwachs von ca. 5 %. Ebenfalls erfreulich ist, dass aufgrund geschlossener Energielieferverträge unsere Genossenschaftsmitglieder in 2022 von gemäßigten Energiepreisen profitieren konnten.

Die Nutzerquote unseres Mitgliederportals „Meine WHW 1897“ hat sich auch im Jahr 2022 weiterhin positiv entwickelt und aktuell einen Wert von 78 % erreicht, was erneut ein Spitzenergebnis darstellt. Wir freuen uns, dass unser Online-Dienst eine hohe Akzeptanz findet und hoffen natürlich auf laufend weitere Registrierungen.

Im Jahr 2022 erfolgte eine Bestandsaufnahme aller Ausstattungsmerkmale der genossenschaftlichen Wohnungen. Des Weiteren wurde in der Josephstraße 10-14a der zweite Bauabschnitt mit 35 weiteren Wohnungen fertiggestellt und den Mietern zum 1. Mai 2022 übergeben. Auch ging der Bau des neuen Verwaltungsgebäudes sowie weiterer 49 Genossenschaftswohnungen in der Behnkenkammer 2-4 gut voran. Aktuell werden im Wohnungsteil dieses Bauvorhabens die Sanitärinstallationen, Heizungen sowie Lüftungssysteme verbaut. Die Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes ist für Ende des ersten Quartals 2024 geplant.

Am 26. Juni 2023 legen wir bei der tagenden Vertreterversammlung einen geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss zur Beschlussfassung vor.

Zu guter Letzt geht ein großes Dankeschön an unsere Mitglieder, das Engagement unserer Mitarbeiter sowie an unsere Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen für die gute Kooperation. Trotz schwieriger Zeiten konnte auch in diesem Jahr die Solidarität bewiesen werden.

Ihre

Detlef Siggelkow

Michael Zerck

## Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Bilanzsumme</b>	138.790.919,79 €	132.250.102,90 €	125.921.853,31 €	117.568.952,49 €	117.393.437,10 €	119.840.017,32 €	118.555.539,28 €
<b>Eigenkapitalquote</b>	29,59 %	28,43 %	26,78 %	26,79 %	25,02 %	22,84 %	21,10 %
<b>Investitionen</b>	10.702.478,66 €	10.449.896,70 €	11.959.388,81 €	4.332.670,67 €	5.699.551,51 €	2.931.326,82 €	6.613.500,00 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	13.346.268,00 €	13.029.900,00 €	12.735.320,00 €	12.467.468,00 €	12.381.824,00 €	12.147.200,00 €	11.766.612,00 €
<b>Rücklagen</b>	27.227.962,91 €	24.083.869,30 €	20.508.919,97 €	18.555.568,81 €	16.520.847,15 €	14.770.851,38 €	12.834.924,48 €
<b>Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung</b>	24.996.570,49 €	23.895.784,13 €	23.100.614,33 €	22.655.784,65 €	22.269.854,41 €	21.750.560,02 €	20.051.707,03 €
<b>Instandhaltung</b>	7.105.352,75 €	6.608.511,88 €	7.338.645,41 €	6.788.524,71 €	7.305.083,70 €	6.250.640,73 €	4.377.749,23 €
<b>Jahresüberschuss</b>	3.643.475,93 €	4.064.974,93 €	2.433.556,12 €	2.511.276,70 €	2.215.235,61 €	2.386.255,22 €	3.375.682,57 €
<b>Bilanzgewinn</b>	499.364,32 €	489.725,60 €	480.504,96 €	476.555,04 €	465.239,84 €	450.328,32 €	442.301,60 €
<b>Mitglieder</b>	4.489	4.404	4.345	4.297	4.286	4.212	4.105
<b>Durchschnittliche Geschäftsanteile/verbleibende Mitglieder</b>	2.862,32 €	2.838,26 €	2.821,89 €	2.797,13 €	2.784,35 €	2.767,16 €	2.747,02 €
<b>Eigene Wohnungen</b>	3.286	3.249	3.249	3.282	3.317	3.308	3.277
<b>Übrige Objekte</b>	1.485	1.507	1.541	1.553	1.499	1.486	1.459

## Bericht des Vorstandes

### Hausbewirtschaftung

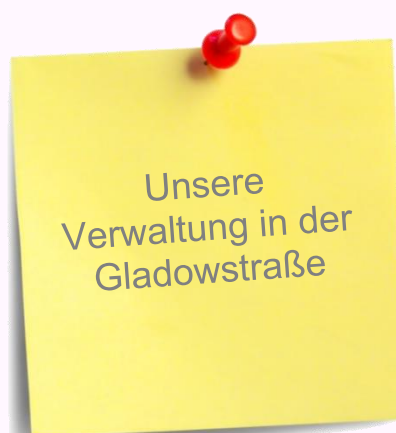
Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2022:

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

---

**4.771 Miet-, Gewerbe- und Nutzobjekte** (Wohnfläche 200.951 m<sup>2</sup>, Gewerbefläche 3.546 m<sup>2</sup>)

---



## Die wirtschaftliche Lage

### Wirtschaftliche Situation allgemein/Bruttoinlandsprodukt

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen Preisen) um 10,8 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 3,5 %. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 8,2 % und real um 2,8 %.

Während in Deutschland insgesamt das Verarbeitende Gewerbe im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr stagnierte, ist in Hamburg preisbereinigt ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch das Baugewerbe in Hamburg entwickelte sich mit einem leichten Anstieg besser als im Bund.

Eine stärkere Erholung der Wirtschaftsleistung zeigte der Dienstleistungsbereich insgesamt. Hier entspricht der reale Anstieg der Bundesentwicklung.

### Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zur Folge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Dies ergab eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, die das Statistikamt Nord erstellt hat.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zu Grunde gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

Auf der Ebene der Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035 mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen. Wilhelmsburg würde dadurch zum drittgrößten Stadtteil mit rund 65.000 Personen. Bevölkerungreichster Stadtteil bliebe Rahlstedt, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp 6 % rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. In zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen werden hingegen keine größeren Veränderungen erwartet. So wird für den Stadtteil Sternschanze ein Sinken der Einwohnerzahl von minus 0,6 % und für Hoheluft-Ost ein Plus von 0,1 % prognostiziert.

## **Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund**

In Hamburg wurden im Jahr 2021 5.250 Menschen eingebürgert. Das sind 16,5 % mehr als im Jahr 2020.

37,4 % aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Das geht aus einer Auswertung des Melderegisters hervor, die das Statistikamt Nord jährlich durchführt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 0,7 Prozentpunkte.

Besonders hohe Anteile gab es demnach in Billbrook (85,4 %), Veddel (75,5 %) und Neuallermöhe (65,5 %). In den Stadtteilen Spadenland (9,3 %), Reitbrook (10,3 %) und Neuengamme (11,4 %) lebten dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund.

Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Verglichen dazu hatten im Jahr 2021 22,3 Mio. Menschen und somit 27,2 % der Bevölkerung in Deutschland einen Migrationshintergrund. Mehr als die Hälfte der 11,8 Mio. Deutschen mit Migrationshintergrund besitzt die deutsche Staatsangehörigkeit seit der Geburt (54 %).

## **Wohnungsmarkt und Neubaubedarf**

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 m<sup>2</sup>.

Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 % von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1%, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2021 mit 77.869 Wohnungen 7,9 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 Wohnungen und damit 25,1 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt.

Im Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v. a. in innenstadtnahen Vierteln.



## Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten drei Quartalen 2022 einen Wert von 1,8 Mrd. € erreicht. Das sind gut 35 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt errechnet sich ein Anstieg um 15,5 %. Besonders im sonstigen öffentlichen Tiefbau (u. a. Tiefbauten für die Verbesserung der Schieneninfrastruktur oder Brückenbaumaßnahmen) stiegen die Auftragseingänge. Ihr Wert erhöhte sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 126,4 % auf 281 Mio. €.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2022 mit 1,6 Mrd. € um 14,5 % über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen gingen die im Baugewerbe erzielten Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2 % zurück. Den größten Umsatzanstieg gab es mit einem Plus von preisbereinigt 6 % im Tiefbau (ohne Straßenbau), gefolgt vom Wohnungsbau (plus 3,6 %). Dagegen waren im Hochbau insgesamt die Umsätze mit einem Minus von 5,6 % preisbereinigt niedriger als in den ersten neun Monaten 2021.

## Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 €/m<sup>2</sup>. Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,3 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 %.

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

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 12,09 €/m<sup>2</sup> und Monat.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 €/m<sup>2</sup> (Median).

## Wohngeldbezug

Ende Dezember 2021 erhielten in Hamburg 12.045 Haushalte einen Mietzuschuss im Rahmen des Wohngeldes. Diese Haushalte zahlten durchschnittlich 589 € Miete, die Unterstützung betrug 224 €. Damit deckte das Wohngeld 38 % der Mietausgaben.

Besonders profitierten große Haushalte mit sechs und mehr Personen von dem Zuschuss. Durch den Zuschuss konnten sie 51 % ihrer Mietkosten begleichen. Ein-Personen-Haushalte konnten rund 35 % der Miete durch den Zuschuss abdecken.

Mithilfe der Wohngeldzahlungen gaben die betroffenen Haushalte im Durchschnitt 30 % ihres gesamten Haushaltseinkommens für die Miete aus. Ohne die Unterstützung hätten dieser Anteil bei fast der Hälfte (49 %) ihres Einkommens gelegen. Das Wohngeld senkte also den Mietanteil am Haushaltseinkommen um 19 Prozentpunkte.

---

## **Investitionsniveau der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg**

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau.

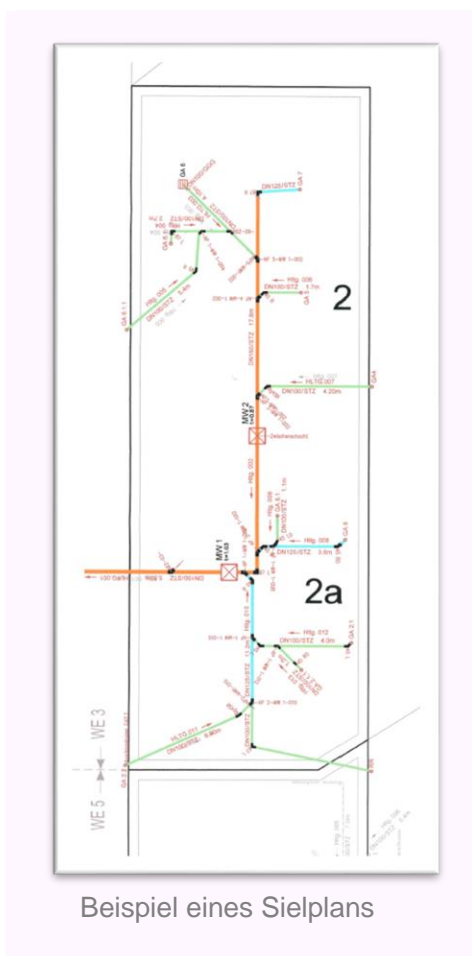
Im Jahr 2021 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,44 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2022 wird allerdings ein Rückgang der Investitionen um 4,2 % auf rund 1,38 Mrd. € prognostiziert.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 733 Mio. € ausgegeben – die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2022 sollen es 53 % sein. Die zwischenzeitlich massiv erschwerten Rahmenbedingungen im Bereich Baukosten, Zinsen, Grundstücksmarkt, Lieferketten, Fachkräftemangel und Energiekosten können aber dazu führen, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

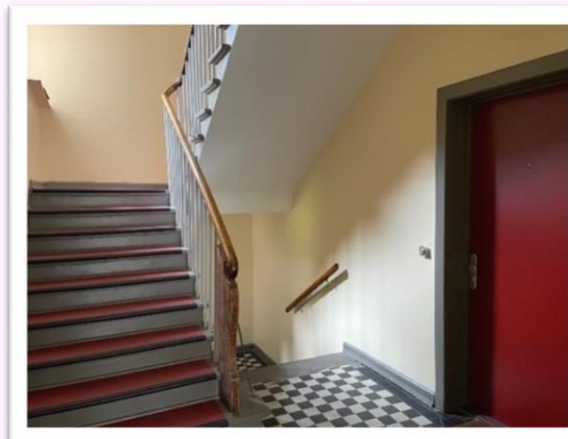
## Instandhaltung und Modernisierung

Mit einem Volumen von rund 1,22 Mio. € lag unser Investitionsschwerpunkt im Instandhaltungsbereich auch im Jahr 2022 in der Durchführung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen an den Abwasser- und Sielleitungen (aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen sogenannten Dichtheitsprüfungen).

Trotz unterjährig steigender Preise konnten 2022 mit insgesamt zwei Kolonnen die vorgesehenen, teils erneut umfangreichen Sanierungen abgeschlossen werden. Diese Arbeiten bestanden aus aufwendigen Hochsielmaßnahmen mit ergänzenden Teilinstandsetzungen als Inlinersanierungen, mit den Schwerpunkten Rahlstedt, Bramfeld und Lohbrügge sowie die letzten Maßnahmen im Kernbereich Wandsbek.



Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden sachverständigen Zertifizierung der Dichtheit für sämtliche Wirtschaftseinheiten befindet sich nun das Entwässerungsnetz unseres gesamten Bestandes auf dem gesetzlich vorgeschriebenen vollständig sanierten oder modernisierten technischen Stand.



Renoviertes Treppenhaus in der Wendemuthstraße 79 mit dem neuen Farbkonzept

Mit den Hauseingängen Wendemuthstraße 79, 81, 83, Walddörferstraße 12 und Lengerckestraße 45c

wurde unser Programm zur Treppenhausrenovierung planmäßig fortgesetzt. Bei der Ausführung haben wir auf eine harmonische Gestaltung, unter Berücksichtigung der historischen Fassade, geachtet. Weiterhin wurden die technischen Ausstattungen in Hinblick auf die aktuellen Verkehrssicherungsstandards auf den neuesten Stand gebracht.

Auch im Jahr 2022 lag im Modernisierungsbereich wieder ein erheblicher Investitionsschwerpunkt in Höhe von rund 3,82 Mio. € auf der Wohnungseinzelmodernisierung. Trotz einsetzender inflationärer Preisentwicklungen konnten wir hier auf nahezu gleichbleibend hohem Niveau (wie in den Vorjahren auch) in die marktgerechte und zukunftssichere Erhaltung und Entwicklung des Bestandes investieren. Diese Modernisierungen erfolgten unter Wahrung hoher Ausstattungsstandards sowie unter zum Teil erheblichen Anpassungen der Grundrisse bei insgesamt 76 Wohnungen.

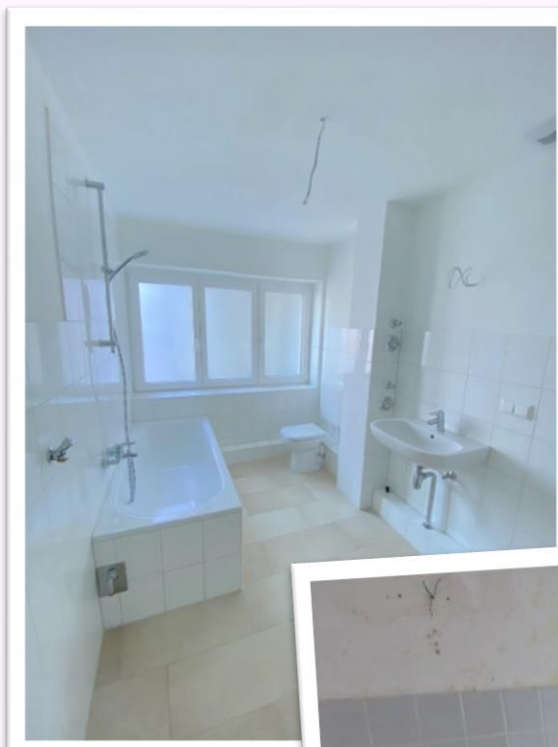


Friedrich-Ebert-  
Damm 31

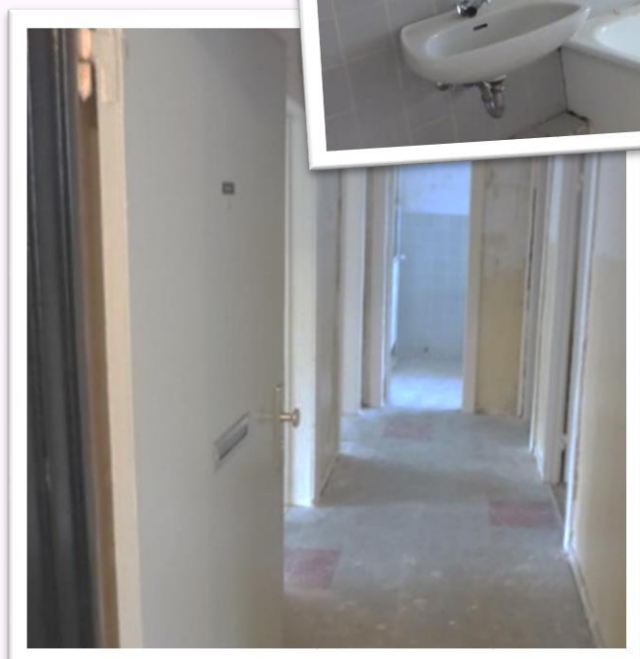
Modernisierte  
Küche



Von 53 nicht vermieteten Wohnungen (Stichtag 31. Dezember 2022) waren in 42 Einheiten bereits Modernisierungsmaßnahmen beauftragt oder befanden sich in Vorbereitung auf die Modernisierung.



Friedrich-Ebert-  
Damm 31



Modernisierte  
Wohnung:  
Badezimmer und Flur

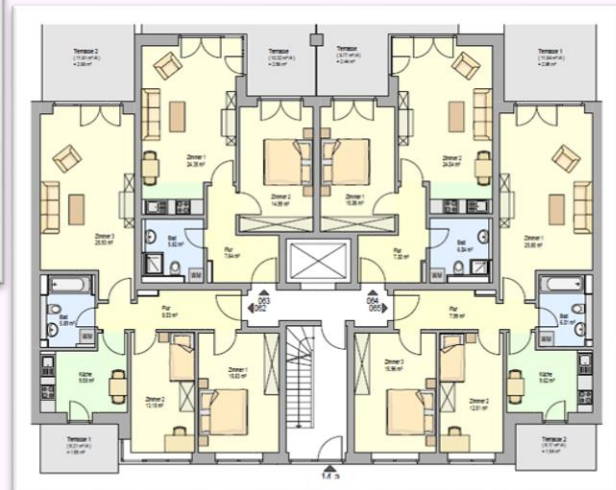
## Vermietung

Bei insgesamt 286 Kündigungen und 325 Neuvermietungen konnte der zweite Bauabschnitt des Neubauprojektes Josephstraße (mit den Hauseingängen 14, 14a) vermietet werden. Die Nachfrage war erneut sehr hoch. Außerdem wurden insgesamt 35 Wohnungen sowie die zwei attraktiven, neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen im benachbarten Bestandsgebäude Josephstraße 8 erfolgreich zur Bezugsfertigkeit am 1. Mai 2022 vermietet.

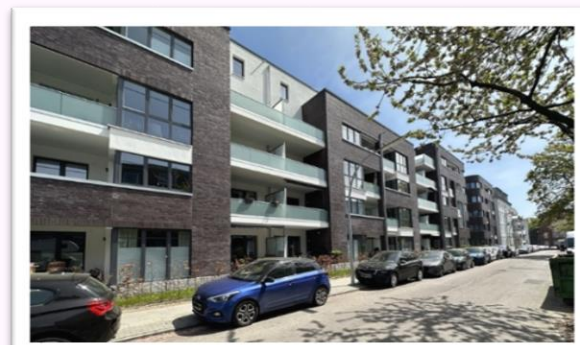


Grundriss Erdgeschoss  
Josephstraße 14 a

Grundriss Erdgeschoss  
Josephstraße 14



Fassade des Neubaus  
Josephstraße 14 und 14 a



## Bauvorhaben Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b

Die Arbeiten an unserem Neubau mit den Mietwohnungen und einem Büroanteil für die Verwaltung gehen voran. Die Hausansicht ändert sich ständig, wovon sich jederzeit vor Ort ein Bild gemacht werden kann.

Zum Ende des 4. Quartals 2022 konnten die Decken alle geschlossen und die Fenster eingebaut werden. Die Innenausbauten wie Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallation sind im Terminplan. Im Innenausbau werden die Gipskartonarbeiten und die Fliesenarbeiten starten.

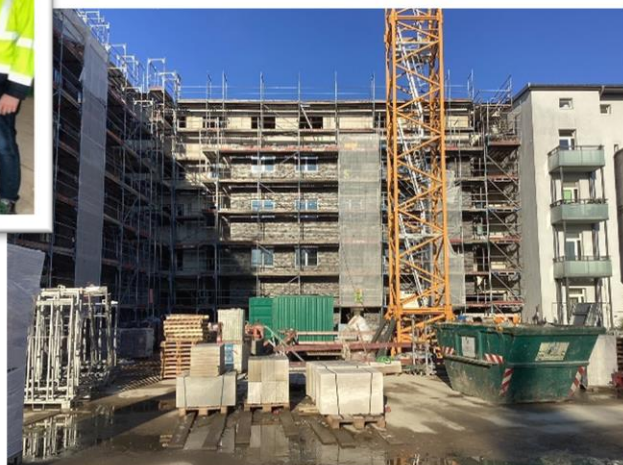
Die Turbulenzen am Rohstoffmarkt, Teuerungen sowie Terminänderungen konnten gut kompensiert werden. Es ist auch davon auszugehen, dass dieses bis zum Ende der Bauphase gelingt.

Die Arbeiten außerhalb des Gebäudes starten demnächst am Innenhof. Hier wird eine Pflanzenschicht aus Substrat auf die Tiefgaragendecke aufgebracht und mit Rasen und Büschen bepflanzt. Außerdem wird es einen Kinderspielplatz geben.

Wenn alles weiterhin nach Plan läuft, wird der Bau Ende des 1. Quartals 2024 fertiggestellt. Informationen über den weiteren Bauablauf und den Beginn der Vermietung folgen.



Baubesprechung mit Rundgang über die Baustelle



Fortschritt der Fassade im Hofbereich

---

## Tätigkeit der Organe

Der Vorstand hat im Berichtsjahr über alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten in elf 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. Des Weiteren haben im Geschäftsjahr 2022 Sitzungen des Bauausschusses, Sitzungen des Finanzausschusses und eine Sitzung des Vermietungsausschusses stattgefunden.

Die 70. ordentliche Vertreterversammlung fand am 27. Juni 2022 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2021 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2021 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen e. V. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.



## Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft



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

### F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

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

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

#### Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

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

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



Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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



---

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

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Hamburg, den 30.05.2023

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

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

## Gewinnverwendung

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

Der am 26. Juni 2023 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 3.643.457,93 € eine Dividende in Höhe von 4 % (499.364,32 €) auf die am 1. Januar 2022 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 364.345,79 € verbleibenden Jahresüberschuss von 2.779.747,82 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, 30. Mai 2023

Detlef Siggelkow

Michael Zerck

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		26.531,00	50.566,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.000.307,26		113.251.824,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.855.914,06		1.933.189,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	61.501,00		66.506,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.176,00		181.779,00
5. Anlagen im Bau	10.335.722,16		10.004.745,14
6. Bauvorbereitungskosten	64.319,60		45.556,58
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		66.842,30
		132.500.940,08	125.550.442,67
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen		1.500,00	1.500,00
		132.528.971,08	125.602.508,67
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.609.807,24		5.508.944,04
2. Andere Vorräte	2.321,93		777,78
		5.612.129,17	5.509.721,82
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	38.240,48		54.360,26
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.242,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	171.694,11		272.223,21
		209.934,59	331.826,25
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		419.195,04	773.963,53
		6.241.258,80	6.615.511,60
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		20.689,91	32.082,63
<b>Bilanzsumme</b>		<b>138.790.919,79</b>	<b>132.250.102,90</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
davon der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder: 480.792,00 € (Vorjahr: 518.336,00 €)	13.346.268,00	13.029.900,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage		
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 364.345,79 € (Vorjahr: 406.500,00 €)	4.524.245,79	4.159.900,00
2. Andere Ergebnismrücklagen		
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 2.779.747,82 € (Vorjahr: 3.168.749,33 €)	<u>22.703.717,12</u>	<u>19.923.969,30</u>
	27.227.962,91	24.083.869,30
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	3.643.457,93	4.064.974,93
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-3.144.093,61</u>	<u>-3.575.249,33</u>
	<u>499.364,32</u>	<u>489.725,60</u>
	41.073.595,23	37.603.494,90
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	4.893.847,00	4.896.768,00
2. Steuerrückstellungen	25.976,10	43.492,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.116.166,26</u>	<u>821.537,90</u>
	6.035.989,36	5.761.797,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.761.886,35	76.071.568,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.907.986,48	6.236.718,50
3. Erhaltene Anzahlungen	5.669.047,55	5.223.649,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.229,44	14.803,16
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	824.184,17	862.586,16
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
davon aus Steuern: 36.246,86 € (Vorjahr: 11.972,15 €)	<u>50.661,50</u>	<u>26.819,88</u>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr: 1.208,85 €)		
	91.233.995,49	88.436.145,38
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	447.339,71	448.664,72
<b>Bilanzsumme</b>	<b>138.790.919,79</b>	<b>132.250.102,90</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.993.064,85	23.895.784,13
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	4.210,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.505,64</u>	<u>1.154,77</u>
	24.996.570,49	23.901.149,13
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	100.863,20	505.544,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	170.812,77	224.299,27
4. Sonstige betriebliche Erträge	480.805,33	865.457,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.330.983,61	11.719.237,45
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.418.068,18</b>	<b>13.777.212,67</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.770.413,46	1.646.018,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 242.102,15 € (Vorjahr: 758.576,26 €)	<u>600.247,05</u>	<u>1.097.839,32</u>
	2.370.660,51	2.743.857,86
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.774.600,15	3.688.127,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.637.190,75	1.229.958,01
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00	37,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 401,00 € (Vorjahr: 401,00 €)	401,00	513,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 90.092,01 € (Vorjahr: 103.074,00 €)	1.266.725,65	1.376.576,27
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>87.229,24</u>	<u>57.354,80</u>
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.282.107,88</b>	<b>4.681.889,07</b>
14. Sonstige Steuern	<u>638.649,95</u>	<u>616.914,14</u>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>3.643.457,93</b>	<b>4.064.974,93</b>
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.144.093,61	-3.575.249,33
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>499.364,32</b>	<b>489.725,60</b>

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet.

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

### 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht geändert. Es wurden lediglich die Einbauküchen im Geschäftsjahr 2022 nicht mehr aktiviert. Dies führte zu einer Ergebnisverschlechterung von rund 212 T€.

### 2. Bilanz

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

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

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

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer sowie erhaltene Zuschüsse vermindern. Die Herstellungskosten berücksichtigen Kosten für eigene technische Leistungen. Verwaltungskosten und Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.



Den planmäßigen Abschreibungen liegen grundsätzlich folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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

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

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

### Weitere Erläuterungen zu den unbeweglichen Sachanlagen

Die Umbuchungen im Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** enthalten im Wesentlichen 8.800 T€ für den zweiten Bauabschnitt der Wohnanlage mit Tiefgarage in der Josephstraße 14-14a.

Der Posten **Anlagen im Bau** setzt sich zum Bilanzstichtag hauptsächlich aus den Herstellungskosten für das Neubauprojekt Wohn- und Büroanlage mit Tiefgarage Behnkenkammer 2 ff. in Höhe von 7.833 T€.

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

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

**Vorräte** wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Hilfs- und Betriebsstoffe vom geringsten Wert (bis 250,00 € zuzüglich Umsatzsteuer) wurden als Kleinstmaterial sofort im Betriebsaufwand bilanziert.

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

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden abgeschrieben. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Baukostenzuschüsse der Hamburgische Investitions- und Förderbank in Höhe von 80 T€ (Vorjahr: 163 T€). Nach der Bruttomethode wurden die Zuschüsse von den Herstellungskosten abgesetzt und – soweit noch nicht gezahlt – als Forderung erfasst. Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 36 T€ (Vorjahr: 78 T€).

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

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

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

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Heubeck Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck berechnet. Die Bewertung der Verpflichtungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren mit der „Projected Unit Credit Methode“ (PUC). Zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,10 % (Vorjahr: 2,10 %), unverändert zum Vorjahr ein Rententrend von 1,00 % sowie eine Fluktuation von 5,00 % und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,79 % p. a., Vorjahr: 1,87 % p. a.).

Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 291 T€.

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

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für ungewisse Verbindlichkeiten, die gesetzlich verpflichtenden unterlassenen Instandhaltung, drei Monate betreffend, in Höhe von 639 T€ (Vorjahr: 82 T€)

und für ausstehende Rechnung für Hausbewirtschaftungskosten in Höhe von 280 T€ (Vorjahr: 197 T€), insbesondere Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen, enthalten.

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

### **Passive Rechnungsabgrenzungsposten**

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. In der Bilanzierungshilfe sind u. a. Mieteinnahmen für Januar 2023 bis November 2040 aus einem Baukostenzuschuss in Höhe von 358 T€ enthalten und zwar das 2020 errichtete neue willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73, betreffend.

## **3. Gewinn- und Verlustrechnung**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 194 T€ (Vorjahr 276 T€) enthalten. Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen enthält Beträge größeren Umfangs für eine EDV-gestützte technische Bestandaufnahme aller Wohnungen (444 T€).

## **4. Sonstige Angaben**

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

Für den Neubau in der Behnkenkammer 2 ff. wurde ein Generalunternehmervertrag geschlossen, der zum 31. Dezember 2022 noch einen Gesamtumfang von rund 6.522 T€ umfasste. Zur Deckung dieser Investitionen wurden Fremdfinanzierungen vereinbart.

### **2. Beschäftigte**

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

<b>Angestellte</b>	<b>Jahr 2022</b>	<b>Jahr 2021</b>
Kaufmännische/technische Angestellte	17,4	16,3
Leitende Angestellte	3,0	3,0
Gewerbliche Angestellte	4,8	6,0
<b>Insgesamt</b>	<b>25,2</b>	<b>25,3</b>

### 3. Mitgliederbewegung im Jahr 2022

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

- Stand 01.01.2022: 4.404
- Zugänge 277
- Abgänge 192
- Stand 31.12.2022 4.489

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 247.095 Geschäftsanteilen zu je 52 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2022 um rund 349 T€ erhöht.

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

### 4. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.643.457,95 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 364.345,79 € in die gesetzliche Rücklage und 2.779.747,82 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse des Vorstands und des Aufsichtsrats zugrunde. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 499.364,32 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 1. Januar 2022 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

### 5. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

- Detlef Siggelkow, hauptamtlich
- Ralf Niedmers, hauptamtlich bis 22.05.2023
- Michael Zerck, nebenamtlich ab 29.03.2023

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Björn Hauto, Vorsitzender
- Jürgen Kleene, Stellvertretender Vorsitzender
- Kerstin Lechner
- Mona Schnülle, Schriftführerin
- Erkan Yilmaz
- Michael Zerck (bis 29.03.2023)

### 6. Zuständiger Prüfungsverband

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

Hamburg, 30. Mai 2023

Detlef Siggelkow

Michael Zerck

## Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2022 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €	Stand 31.12.2022 in €	Stand 01.01.2022 in €	Abschreibun- gen im Geschäftsjahr in €	Verände- rungen i. Z. m. Abgän- gen in €	Stand 31.12.2022 in €	31.12.2022 in €	31.12.2021 in €
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	384.543,01	0,00	0,00	0,00	384.543,01	333.977,01	24.035,00	0,00	358.012,01	26.531,00	50.566,00
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.350.642,80	285.459,98	0,00	10.051.304,47	206.687.404,25	83.098.818,21	3.588.281,78	0,00	86.687.099,99	120.000.307,26	113.251.824,59
2. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und an- deren Bauten	3.507.998,81	0,00	0,00	0,00	3.507.998,81	1.545.547,75	77.275,00	0,00	1.652.084,75	1.855.914,06	1.933.189,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	117.926,25	0,00	0,00	0,00	117.926,25	51.420,25	5.005,00	0,00	56.425,25	61.501,00	66.506,00
4. Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	1.229.979,36	15.974,17	24.379,00	65.426,20	1.356.999,93	1.118.200,36	80.003,37	24.379,80	1.173.823,93	183.176,00	181.779,00
5. Anlagen im Bau	10.004.745,14	10.382.281,49	0,00	-10.051.304,47	10.335.722,16	0,00	0,00	0,00	0,00	10.335.722,16	10.004.745,14
6. Bauvorbereitungskosten	45.556,58	18.763,02	0,00	0,00	64.319,60	0,00	0,00	0,00	0,00	64.319,60	45.556,58
7. Geleistete Anzahlungen	66.842,30	0,00	1.416,10	-65.426,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.842,30
<b>Sachanlagen gesamt</b>	211.393.691,24	10.702.478,66	25.795,90	0,00	222.070.371,00	85.813.986,57	3.750.565,15	24.379,80	89.540.171,92	132.500.940,08	125.550.442,67
<b>III. Finanzanlagen</b>	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>211.779.734,25</b>	<b>10.702.478,66</b>	<b>25.795,90</b>	<b>0,00</b>	<b>222.456.414,01</b>	<b>86.147.953,58</b>	<b>3.774.600,15</b>	<b>24.379,80</b>	<b>89.898.183,93</b>	<b>132.528.971,08</b>	<b>125.602.508,67</b>

## Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2022

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

	gesamt in €	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	in €	Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.761.886,35 (76.071.568,58)	5.313.550,54 (5.115.857,99)	18.932.928,25 (19.836.527,42)	54.515.407,56 (51.119.183,17)	78.761.886,35 (76.071.307,29)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.907.986,48 (6.236.718,50)	334.576,47 (328.732,02)	1.365.606,68 (1.360.234,53)	4.207.803,33 (4.547.751,95)	5.907.986,48 (6.236.718,50)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.669.047,55 (5.223.649,10)	5.669.047,55 (5.223.649,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.229,44 (14.803,16)	20.229,44 (14.803,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	824.184,17 (862.586,16)	824.184,17 (862.586,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	50.661,50 (26.819,88)	50.661,50 (26.819,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>91.233.995,49</b> <b>(88.436.145,38)</b>	<b>12.212.249,67</b> <b>(11.572.448,31)</b>	<b>20.298.534,93</b> <b>(21.196.761,95)</b>	<b>58.723.210,89</b> <b>(55.666.935,12)</b>	<b>84.669.872,83</b> <b>(82.308.025,79)</b>	

## Lagebericht

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG mit Sitz in Hamburg ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partiell steuerpflichtigem Geschäftsbereich. Sämtliche Objekte sind in Hamburg belegen. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Am 31. Dezember 2022 verwaltet die Genossenschaft einen eigenen Bestand von:

Anzahl	Objekt	Wohn-/ Nutzfläche
3.286	Wohnungen	200.951 m <sup>2</sup>
36	Läden und sonstige gewerbliche Objekte	3.546 m <sup>2</sup>
6	Weitere Einheiten (3 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude, 1 Genossenschaftsheim)	1.243 m <sup>2</sup>
915	Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen	/
459	Kfz-Stellplätze im Freien	/
49	Fahrrad- und Rollstuhlboxen, davon 1 Rollstuhlbox	/
20	Netz- und Funkstationen, Packstation, Photovoltaikanlagen, Werbefläche	/

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

### 2. Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Rahmenbedingungen

Vor mehr als einem Jahr, am 24. Februar 2022, begann die Invasion russischer Truppen in die Ukraine. Seitdem dauert der Angriffskrieg Russlands an.

Neben allem menschlichen Leid hat der russische Überfall auf die Ukraine auch wirtschaftliche Folgen. Noch kurz vor Kriegsausbruch zu Jahresbeginn 2022 bezifferten die gängigen Konjunkturprognosen das Wirtschaftswachstum hierzulande auf ungefähr 3,5 % für das Jahr 2022 und auf 2,5 % für 2023. Tatsächlich legte das deutsche Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr nur um 1,8 % zu, und für das laufende Jahr ist nach aktueller DIHK-Konjunkturumfrage Stagnation zu erwarten (0,0 %). Die Wohnungswirtschaft ist trotz der wirtschaftlichen Gesamtauswirkungen nahezu stabil geblieben. Durch steigende Zinsen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise Inflationen und Fachkräftemangel muss man jedoch davon ausgehen, dass die Auswirkungen sich in den nächsten Jahren deutlich im Bereich Neubau mit sinkenden Fertigstellungszahlen bemerkbar machen werden. Auch

geplante Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen können davon betroffen sein und es kann zu erheblichen Verschiebungen kommen. Das Risiko weiterer Kostensteigerungen ist nicht ausgeschlossen, was dann folgerichtig zu Verschiebungen auf der geplanten Einnahmeseite führen würde.

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde wieder umfangreich in die Modernisierung, Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen sowie des Wohnumfelds investiert, um unseren Mitgliedern adäquate Angebote unterbreiten zu können und die Marktfähigkeit unseres Bestandes auf lange Sicht zu sichern.

Von unseren 3.286 Genossenschaftswohnungen standen 53 Wohnungen zum 31. Dezember 2022, d. h. 1,61 % vorübergehend leer. Bei fünf bzw. 44 Wohnungen war der Leerstand instandhaltungs- bzw. modernisierungs- und bei vier Wohnungen marktbedingt.

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

Position	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Jahresüberschuss	4.327	3.643	4.065
Umsatzerlöse aus Sollmieten	19.250	19.484	18.685
Aktivierete Herstellungskosten	12.235	10.702	10.289
Instandhaltung	6.341	7.105	6.609
Zinsaufwand für Darlehen	1.280	1.177	1.273

Der Jahresüberschuss der Genossenschaft liegt mit 3.643 T€ in Höhe von 684 T€ unter der Planung. Die Abweichung betrifft im Wesentlichen deutlich über dem Planwert liegende Instandhaltungsaufwendungen aufgrund vorgezogener Maßnahmen.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten wurden unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant.

Für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden 2022 insgesamt 17.807 T€ an Fremdkosten sowie 171 T€ an aktivierten Eigenleistungen aufgewendet. Wesentliche Schwerpunkte unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit mit aktivierungspflichtigen Herstellungskosten von insgesamt 10.702 T€ waren im Berichtsjahr der Baustart Wohn- und Büroanlage Behnkenkammer 2 ff. (7.833 T€) sowie der zweite Bauabschnitt Wohnanlage Josephstraße 14-14a (1.984 T€).

Des Weiteren wurde in der Josephstraße 8 der Dachgeschossausbau und die Fassadendämmung abgeschlossen, für die im Berichtsjahr 671 T€ aufgewendet worden sind.



Der Zinsaufwand für Darlehen ist geringfügig niedriger als budgetiert ausgefallen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Aufwendungen um 96 T€ auf 1.177 T€ gesunken, obwohl sich das Fremdfinanzierungsvolumen aufgrund der Neubaumaßnahmen erhöht hat.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortführen, Neuvaluierungen mit geringen Zinssätzen verhandeln konnten und die Ertragslage weiterhin auf dem guten Niveau der Vorjahre liegt.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### a) Ertragslage

Die Analyse der auf den Folgeseiten dargestellten Ertragslage erfolgt unter Bezugnahme der im Jahresabschluss ausgewiesenen Beträge.

Ertragslage	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus Sollmieten	19.485	18.685	800
Erlöse Betriebs- und Heizkostenumlage	5.508	5.716	-208
Andere Umsatzerlöse und Erträge	562	463	99
<b>Erträge laufender Geschäftsbetrieb</b>	<b>25.555</b>	<b>24.864</b>	<b>691</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.331	11.719	612
Personalaufwand	2.371	2.744	-373
Planmäßige Abschreibungen	3.775	3.688	87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.634	1.107	526
Sonstige Steuern (hauptsächlich Grundsteuer)	639	630	9
Finanzergebnis	1.267	1.376	-109
<b>Aufwendungen laufender Geschäftsbetrieb</b>	<b>22.016</b>	<b>21.264</b>	<b>753</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>3.539</b>	<b>3.600</b>	<b>-61</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>191</b>	<b>522</b>	<b>-331</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-87</b>	<b>-57</b>	<b>-30</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.643</b>	<b>4.065</b>	<b>-422</b>

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 800 T€ angestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Nettoerlöse Wohnungen	18.364	17.639	724
Nettoerlöse Gewerberäume	376	386	-10
Nettoerlöse Stellplätze	651	632	19
Übrige	95	28	67
	<b>19.485</b>	<b>18.685</b>	<b>800</b>

Der Anstieg der Nettoerlöse Wohnungen betrifft im Wesentlichen die Veränderung durch die im Mai 2022 gestartete Erstvermietung des ersten Bauabschnitts des Neubaus in der Josephstraße 14-14a mit einem Anstieg von 219 T€. Darüber hinaus haben der Rückgang von Erlösschmälerungen sowie Mietanpassungen bei Nutzerwechseln und Erstvermietungen, insbesondere nach Modernisierung einzelner Wohnungen, zu einer Steigerung der Nettomietererlösen geführt.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebs- und Heizkosten von 5.139 T€ (Vorjahr: T€ 5.027) insbesondere Instandhaltungsaufwendungen im Wert von 7.105 T€ (Vorjahr 6.609 T€). Diese sind im Geschäftsjahr erneut geprägt von den Kosten der Wohnungseinzelmodernisierung. So sind diese aufgrund einer erhöhten Anzahl an modernisierten Wohnungen sowie nochmals angestiegenen Baupreise von T€ 2.791 auf T€ 3.816 angestiegen.

Die Veränderung des Personalaufwandes um -373 T€ auf 2.370 T€ betrifft hauptsächlich die Veränderung der Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von -517 T€, insbesondere aufgrund versicherungsmathematischer Grundlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich hauptsächlich durch gestiegene EDV-Kosten erhöht. Dies wurde im Wesentlichen durch die Datenerhebung für ein technisches Verwaltungsprogramm des Wohnbestandes verursacht (T€ 444).

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Auflösung sonstige Rückstellungen	0	334	-334
Auflösung Pensionsrückstellung	194	275	-81
Verkauf von drei Transportern unseres Regiebetriebs	0	18	-18
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-104	104
Sonstige periodenfremde Erträge und Aufwendungen	-3	-1	-2
	<b>191</b>	<b>522</b>	<b>331</b>

## b) Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde unter Anwendung des Rechnungslegungsstandards DRS 21 erstellt und gibt einen Überblick über Herkunft und Verwendung der Finanzierungsmittel. Die Kapitalflussrechnung wurde gegenüber dem Vorjahr geändert und das Vorjahr an diese Darstellung angepasst.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2022 T€</b>	<b>2021 T€</b>
Jahresüberschuss	3.643,5	4.065,0
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	3.774,7	3.688,1
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	86,5
Abnahme (-)/Zunahme (+) langfristiger Rückstellungen	-3	398,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>7.415,2</b>	<b>8.238,5</b>
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	294,7	-1.027,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-52,1	-494,1
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	462,0	-79,7
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.116,6	1.273,5
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	87,2	57,4
Ertragsteuerzahlungen	-104,7	-57,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.278,9</b>	<b>7.910,4</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-1,7
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagenvermögens	1,4	17,9
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	-10.702,5	-10.448,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.701,1	-10.432,1
Veränderungen der Geschäftsguthaben	316,4	294,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	8.000,0	8.000,0
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.665,5	-4.842,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	82,8	87,0
Gezahlte Zinsen	-1.116,6	-1.273,5
Auszahlungen für Dividenden	-489,7	-480,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.067,4</b>	<b>1.785,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-354,8</b>	<b>-736,2</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	774,0	1.510,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	419,2	774,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 9.279 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes und zur Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht. Bei erhöhten Investitionen in das Anlagevermögen ist der Finanzmittelbestand leicht gesunken.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

### c) Vermögensanlage

Vermögens- und Kapitalstruktur	2022		2021		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	132.529	95,5	125.603	95,0	6.927
Umlaufvermögen und RAP	6.262	4,5	6.647	5,0	-386
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>138.791</b>	<b>100,0</b>	<b>132.250</b>	<b>100,0</b>	<b>6.541</b>
Eigenkapital	41.074	29,6	37.604	28,4	3.470
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	4.894	3,5	4.897	3,7	-3
– Darlehensverbindlichkeiten	84.670	61,0	82.308	62,2	2.362
<b>gesamt</b>	<b>89.564</b>	<b>64,5</b>	<b>87.205</b>	<b>65,9</b>	<b>2.359</b>
Kurzfristiges Fremdkapital					
– Rückstellungen	1.142	0,8	865	0,7	277
– Verbindlichkeiten und RAP	7.011	5,1	6.576	5,0	435
<b>gesamt</b>	<b>8.153</b>	<b>5,9</b>	<b>7.441</b>	<b>5,7</b>	<b>712</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>138.791</b>	<b>100,0</b>	<b>132.250</b>	<b>100,0</b>	<b>6.541</b>

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des Anlagevermögens entstand aus Zugängen in Höhe von 10.702 T€ sowie Abschreibungen in Höhe von 3.775 T€.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 41.074 T€ und stellt einen relativen Anteil zum Gesamtkapital von 29,6 % (Vorjahr 28,4 %) dar. Die Zunahme des Eigenkapitals betrifft mit 3.643 T€ den Jahresüberschuss 2022, zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile mit 317 T€ abzüglich Dividendenauszahlung für das Vorjahr mit 490 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet.

### 3. Chancen- und Risikobericht

#### 3.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Auswirkungen und somit Risiken der COVID-19-Pandemie konnten gut überstanden werden. Ein Risiko birgt aktuell weiterhin der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Folgen.

Wie im Jahr 2022 erwarten wir auch 2023 Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung, Kostensteigerung aufgrund neuer Tarifabschlüsse im Baubereich sowie Personalengpässe bei allen Handwerkerfirmen.

Aufgrund langfristig geschlossener Rahmenverträge, beispielsweise für die Gasversorgung, werden überschaubare Nebenkostensteigerungen für die Mieterinnen und Mieter für das Jahr 2023 erwartet.

Die Preisentwicklung auf dem Energiemarkt entspannt sich, obwohl der Krieg in der Ukraine weiter andauert. Somit ist davon auszugehen, dass durch Verhandlungen über den Genossenschaftsverband für alle Mieterinnen und Mieter Verträge mit guten Konditionen geschlossen werden können.

Aufgrund von Tarifabschlüssen wird mit Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen zu rechnen sein. Des Weiteren muss damit gerechnet werden, dass es zu Verzögerungen bei den Handwerkerleistungen kommt, da immer weniger Mitarbeiter in allen Bereichen zur Verfügung stehen. Mit unseren Auftragnehmern, zu denen teilweise langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen, konnten bisher alle Reparaturen und Instandsetzungen, insbesondere auch bei akuten Notfällen, durchgeführt werden, das sehen wir auch zukünftig so.

Auch im Jahr 2023 stehen viele Wohnungsmodernisierungen, Treppenhausrenovierungen und wichtige Instandsetzungsmaßnahmen an.

Eine weitere Herausforderung wird die Umstellung bzw. den Ausbau der erneuerbaren Energien werden, zumal ein Großteil des Wohnungsbestandes im Althausbestand liegt.

Für die schnellste Möglichkeit des Internets wird der gesamte Bestand mit Glasfaserleitungen ausgestattet, hierzu finden zurzeit Planungen zur Umsetzung gemäß den gesetzlichen Vorgaben statt.

Des Weiteren steht die Umrüstung aller Heizkostenverteiler (HKV) und Zähler bevor. Gemäß einer EU-Richtlinie, die mittlerweile in nationales Recht umgesetzt worden ist, müssen alle bestehenden HKV und Zähler gegen funkfähige, fernauslesbare HKV getauscht werden. Hierzu laufen schon konkrete Gespräche, um die Umsetzung termingerecht erledigen zu können.

Ab dem 1. Januar 2023 sind auch die Veränderung bei der Kostenverteilung hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Abgabe in Kraft getreten. Je weniger klimafreundlich das Haus desto höher die CO<sub>2</sub>-Abgabe, die vom Vermieter getragen werden muss. Je besser die Energieeffizienz, desto höher der Anteil für die Mieterinnen und Mieter.

### **3.2 Risikomanagementsystem**

Es besteht ein ständig laufendes Risikokontrollsystem, welches im Rahmen eines Organisationshandbuchs prozessbasierte Prüfungshandlungen über weitreichende Teile des Wirkungsbereichs der Genossenschaftsverwaltung regelt. Die hier organisierten Prozessvorgaben werden regelmäßig hinterfragt und gegebenenfalls an geänderte Rahmenbedingungen angeglichen bzw. fortgeschrieben. Die Mitarbeiter der Genossenschaft prüfen laufend den Bestand nach baulichen und verkehrssicherungstechnischen Gesichtspunkten. Ergibt die Prüfung eine Beanstandung, werden entsprechende Maßnahmen umgehend eingeleitet. Über die den Entwicklungsverlauf der Genossenschaft beeinflussenden sowie über auftretende Risiken wird der Aufsichtsrat regelmäßig durch den Vorstand unterrichtet.

### **4. Prognosebericht**

Die Auswertung der Wirtschafts- und Finanzplanung der Genossenschaft sowie die Analyse des Marktumfeldes ergeben für 2023 keine Risiken, die zu einer substantiellen Störung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten. Die Genossenschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.900 T€. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von 20.300 T€ sowie von Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 7.300 T€ ausgegangen. Die Instandhaltungsprojekte sind im Jahr 2023 erneut durch die Wohnungseinzelmodernisierungsarbeiten geprägt. Für die Realisierung des Neubausprojektes Behnkenkammer sind Investitionen von 7.000 T€ geplant. Für welche in ca. selber Höhe Darlehensvalutierungen vorgesehen sind.

Hamburg, 30. Mai 2022

Detlef Siggelkow

Michael Zerck

## Bericht des Aufsichtsrates

Die Einschränkungen der Corona-Pandemie sowie die negativen wirtschaftlichen Bedingungen wie Materialknappheit, Inflation und Energiekrise durch den Ukraine-Krieg haben, wie viele andere Unternehmen auch, unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 begleitet. Glücklicherweise führte dieses kaum zu Auswirkungen im laufenden Geschäftsbetrieb und das Geschäftsjahr konnte positiv abgeschlossen werden.

Es wurden sechs gemeinsame Aufsichtsratssitzungen durchgeführt, in denen sich der Aufsichtsrat umfassend vom Vorstand die Geschäftsvorfälle erläutern ließ, die notwendigen Beschlüsse fasste und sich über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informierte. Weiterhin haben drei Aufsichtsratssitzungen ohne den Vorstand stattgefunden.

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 hat ein Wechsel im Vorstand unserer Genossenschaft stattgefunden. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 29. März 2023 sein Mitglied, Herrn Michael Zerck, zeitlich befristet zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Das hauptamtliche Vorstandsmitglied, Herr Ralf Niedmers, ist mit Wirkung zum 22. Mai 2023 ausgeschieden. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist unabhängig von der personellen Veränderung weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll.

Der Finanz- und Bauausschuss sowie der Vermietungsausschuss haben sich ausführlich vom Vorstand unterrichten lassen, Einsicht in die Unterlagen genommen und Baustellenbegehungen durchgeführt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat sich in einer Präsenzsitzung mit dem Verbandsprüfer ein ausführliches Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 machen können. Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2022 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht ist eingehend geprüft und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten worden. Der Geschäftsbericht 2022 wurde erfolgreich abgeschlossen, es gab im VNW-Prüfungsbericht keine Beanstandung.

Der zweite Bauabschnitt in der Josephstraße 12-14 wurde planmäßig fertiggestellt, so dass die ersten Mieter am 1. Mai 2022 ihre Wohnungen beziehen konnten. Mit dem Neubau Behnkenkammer 2-4 konnte trotz aller Widrigkeiten bei der Materialbeschaffung und Personalnot planmäßig begonnen werden.



v.l.n.r.: Michael Zerck (bis 29.03.2023), Björn Hauto, Mona Schnülle, Kerstin Lechner, Erkan Yilmaz, Jürgen Kleene

Die 70. Vertreterversammlung wurde am 27. Juni 2022, unter Einhaltung der Corona-Hygienemaßnahmen, in Präsenz durchgeführt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie den Geschäftspartnern für die geleistete Arbeit.

Am 27. August 1897 wurde unsere Genossenschaft gegründet und wir hätten sehr gern mit den Mitgliedern unseren 125-sten Geburtstag gefeiert. Diese Feier konnte, aufgrund der vorgeschriebenen Corona-Maßnahmen, nicht stattfinden, was wir sehr bedauern. Unsere Jubiläumsbroschüre, die wir diesem Geschäftsbericht beifügen, erzählt die Geschichte unserer Genossenschaft und mag jeden Leser auf eine Zeitreise mitnehmen. Wir wünschen viel Spaß beim Lesen.

Hamburg, 30. Mai 2023

Björn Hauto  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Unser Objektbestand am 31. Dezember 2022

WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnungen	davon gefördert	Gewerbeobjekt	Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24					
4	Behnkenkammer 6, 8	16					
	Auf dem Königslande 4, 4a-c, Wiemannweg 8	37		1			
	Behnkenkammer 10, 12, 14, Auf dem Königslande 6	42					
5	Wiemannweg 2, Lesserstraße 2	19					
6	Wiemannweg 4, 6	16					
7	Auf dem Königslande 3, 5	14					
8	Auf dem Königslande 1, Lesserstraße 4, 6, 8, 10	33					
9	Wendemuthstraße 79, 81, 83	28		1			
	Walddörferstraße 72, 74	16					
	Behnkenkammer 1, 3, 5	31		1			
10	Josephstraße 8	13					
11	Lesserstraße 17, 19	15					
	Lesserstraße 21	8					
12	Lesserstraße 5, 9, 7, 11, 13, 15	48					
13	Lesserstraße 42, 44, 46, 48	24					
14	Lesserstraße 36, 38, 40	22					
15	Lesserstraße 32, 34	16					
16	Lesserstraße 26, 28, 30, Hinschenfelder Straße 1, 3	41					
17	Narzissenweg 3	7					
	Narzissenweg 4	6					
	Narzissenweg 5, 7, 9, 11, 13 (Einzelhäuser)	28					
	Narzissenweg 6	4					
	Narzissenweg 8, 10, 12, 14 (Einzelhäuser)	16					
21	Begonienweg 39, 41, 43, 45, 47, 49	6					
22	Walddörferstraße 2, 4, 6, 8, 10	31		5			
	Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	41		3			
23	Lengerckestraße 45a-e, 47	57					
	Eulenkamp 12, 14	8		1			
	Walddörferstraße 12	8		1			
24	Holzmillenstraße 95, 97, 99, 101, Friedrich-Ebert-Damm 31, 33	47		2			
	Holzmillenstraße 93, Friedrich-Ebert-Damm 42, 42a	28		4			
25	Wiemannweg/Heizhaus				1		
26	Forbacher Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11	72					
	Metzer Straße 2, 4, 6, 8, 10, 12	72			2		
27	Straßburger Straße 7, 9, 11	26		4			
	Vogesenstraße 8, 10, 12	30					
28	Friedrich-Ebert-Damm 30, 32	10		4	1		
29	Friedrich-Ebert-Damm 28, Lesserstraße 50, 52	21		3			
30	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	35		3			
31	Hinschenfelder Stieg					105	12
32	Lesserstraße 67, 69, 71	28		1			
	Friedrich-Ebert-Damm 12, 12-b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	89					
33	Walddörferstraße 61, 63, 65	21					
	Gladowstraße 12a-e	44					10
	Gladowstraße 14a-b	12					
	Gladowstraße 16a-b	12					

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2022								
WIE	Objekte	Anzahl						
		Wohnungen	davon gefördert	Gewerbeobjekt	Sonstige	Garagen	Stellplätze im Freien	
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c	28						
	Friedrich-Ebert-Damm 21a-c	27						
	Friedrich-Ebert-Damm 23a-c, Lesserstraße 73	30		1				
36	Ahrensburger Straße 11, 11a, 13, 15, 17	33						
	Birtstraße 4	11					5	
37	Hogrevestraße 28a-b	12			1	6	10	
	Hogrevestraße 30a-c	24						
	Hogrevestraße 32a-d	32						
38	Lesserstraße 55, 57	16						
39	Walddörferstraße 59	4						
40	Walddörferstraße 35	32			1	10	2	
	Walddörferstraße 37, 39	12						
41	Friedrich-Ebert-Damm 62	40						
	Dernauer Straße 51a-b	8						
	Dernauer Straße 46, 48	20					18	
42	Thiedeweg 25a-d	24			2			
	Dernauer Straße 29a-c	18						
	Dernauer Straße 31, 33, 35, 37	32						
	Dernauer Straße 39a-c	18						
	Dernauer Straße 41, 43, 45	22						
43	Walddörferstraße 55	8						
44	Fanny-David-Weg 8, 10, 12	24			3			
	Fanny-David-Weg 14, 16, 18	24						
	Fanny-David-Weg 20, 22	16						
	Fanny-David-Weg 24, 26	16						
	Fanny-David-Weg 28, 30	16						
	Reinbeker Redder 150, 152, 154, 156, 158	40						
45	Biehlweg 4a-c	24						
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72					33	
	Biehlweg 7 (Quartiersgarage)					143		
47	Biehlweg 2a-c	25			1	14		
	Lesserstraße 93, 95, 97	25						
48	Biehlweg 6a	9						
	Lesserstraße 73a-c	18				8	12	
49	Hörnumstraße 4, 6, 8	27						
50	Geesthachter Weg 6, 10	46	46				15	
	Kielkoppelstraße 18a-c	81	81		2	22	52	
51	Biehlweg 1, 3, 5	18						
52	Lesserstraße 43, 45, 47, 49	117	117	1	1	59	32	
53	Bengelsdorfstraße 8, 10	54	54					
54	Glatzer Straße 25, 27	48	48					
	Glatzer Straße (Parkpalette)					12		
55	Erich-Ziegel-Ring 48	40	40		1			
56	Gropiusring					16	17	
	Geesthachter Kehre 1, 3	9	9		1	44		
	Geesthachter Kehre 5, 7	12	12					
	Geesthachter Kehre 9, 11	8	8					
	Geesthachter Kehre 13	6	6					
	Geesthachter Kehre 17	16	16					
	Kielkoppelstraße 20, 20a-b	22	22					
Kielkoppelstraße 20c-d	12	12						22
57	Alter Zollweg 61a-c	21	21		1		36	
	Alter Zollweg 63a-c	21	21					


Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2022							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
58	Lesserstraße 23, 25, 27	24	24		1		
59	Lesserstraße 29, 31	20	20				38
211	Rosmarinstraße 8	9					14
221	Josephstraße 10, 10a-b	21			1		
	Josephstraße 12, 12a-b	23			1	35	
	Josephstraße 14, 14a	35					
331	Gladowstraße 20a (Genossenschafts- heim)				1		
332	Gladowstraße 20a (Regiegebäude)				1		
341	Tonndorfer Hauptstraße 85	20	16		2	146	
	Tonndorfer Hauptstraße 87	69	60				
	Tonndorfer Hauptstraße 89	81	72				
	Tonndorfer Hauptstraße 91	20	16				
391	Gladowstraße 20 (Verwaltungsge- bäude)				1		5
422	Thiedeweg 23a-g	83				107	
441	Reinbeker Redder 164, 166	117				48	54
491	Hörnumstraße 10, 12	12					
	Hörnumstraße 14, 16	8					
492	Hörnumstraße 4a	11				31	10
501	Geesthachter Weg 18	23					15
502	Geesthachter Weg 14	23					
531	Bengelsdorfstraße 2, 4, 6	24				36	
601	Gladowstraße 15, 17, 19	20				19	
611	Lesserstraße 123, 125	31				26	
<b>Gesamt</b>		<b>3.286</b>	<b>721</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>915</b>	<b>459</b>

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

## Unseren in 2022 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Elli Bauer	Klaus Jentsch
Heike Boddien	Jürgen Klein
Ursula Brunkhorst	Andreas Künzel
Irmgard Brüning	Marie Lembke
Erna Didszun	Anna Olenberg
Jörg Dittmann	Marion Palm
Harald Dörr	Margot Peterhänsel
Petra Dreier	Ursula Rodischewski
Rahman Erol	Peter Rohlfshagen
Norbert Franz	Peter Schatz
Edelgard Fuhrmanski	Bernhard Scheunemann
Udo Grävenstein	Jürgen Schlünz
Vera Grundig	Regina Schott
Kurt Gutsche	Horst Schütt
Sigrid Hector	Rosemarie Stehr
Gerda Hinsch	Gerda von Mentzdorff
Christa Hunger	Jutta Weidlich
Helmut Jenfeldt	Doris Wenzlaff

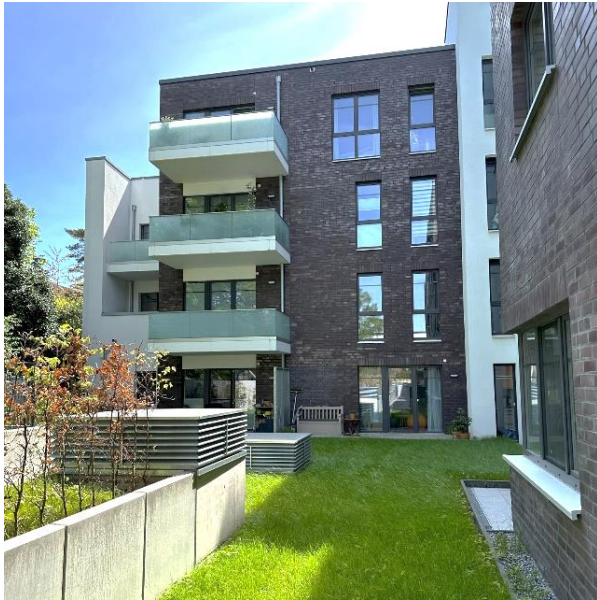
Die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG  
wird ihr Andenken in Ehren halten.





Mitwohnungen in Hamburg – Für ein harmonisches Miteinander

WHW  
**1897**  
Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



**Wohnungsgenossenschaft  
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**

Gladowstraße 20 • 22041 Hamburg

Telefon: 040 6828770 • E-Mail: [Info@whw1897.de](mailto:Info@whw1897.de)

Website: [www.whw1897.de](http://www.whw1897.de)

**IMMER ERREICHBAR!**  
Unser Serviceportal für  
alle Mieter und Mitglieder.

