

WHW 1897

Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

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 31.12.2015	Seite 13
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015	Seite 15
Anhang des Jahresabschlusses 2015	Seite 16
Lagebericht	Seite 23
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,**

die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG bleibt auf Erfolgskurs. Im Geschäftsjahr 2015 belegte die WHW 1897 eG zum zweiten Mal in Folge den ersten Platz bei den Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau. Mit 72 öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) hat die WHW 1897 eG erneut die meisten Sozialwohnungen von allen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bezugsfertig hergestellt.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 1.137 auf TEUR 20.055. Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 1.790. Von diesem Überschuss wurden Rücklagen in Höhe von TEUR 895 gebildet.

Das Neubaprojekt Lesserstraße 123 bis 125 ist wie geplant im dritten Quartal 2015 angelaufen. Auf dieser Baustelle werden wir im Spätsommer 2016 erneut gemeinsam mit allen Genossenschaftsmitgliedern ein großes Richtfest feiern können.

Mit der energetischen und technischen Bestandssanierung des Objektes „Hinschenfelder Tor“ konnte planmäßig im dritten Quartal 2015 begonnen werden. Mit dem Rekord von 92 Wohnungseinzelmodernisierungen im Wirtschaftsjahr 2015 sichern wir die dauerhafte Vermietbarkeit unseres Bestandes.

Wie gewohnt, legen wir der Vertreterversammlung zum 27. Juni 2016 den bereits geprüften und mit einem zusammengefassten Prüfungsergebnis versehenen Jahresabschluss 2015 zur Beschlussfassung vor.

Ein ganz besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern, unseren Geschäftspartnern und unseren Gremien. Das harmonische Zusammenspiel und die gute Zusammenarbeit aller Beteiligten ist der entscheidende Eckpfeiler für den Unternehmenserfolg im Wirtschaftsjahr 2015 gewesen.

Ihre

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	€ 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	19,30%	17,50%	17,80%	19,50%	19,60%	18,20%
Investitionen	€ 2.216.100,00	10.551.900,00	15.481.500,00	9.112.400,00	10.783.400,00	748.100,00
Geschäftsguthaben	€ 11.491.532,00	11.069.864,00	10.784.830,44	10.618.410,84	10.281.915,46	10.266.910,73
Rücklagen	€ 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	€ 20.051.707,03	18.917.600,29	18.386.470,44	17.647.284,12	17.223.809,76	17.021.313,52
Instandhaltung	€ 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	€ 1.790.052,17	1.262.167,72	513.749,77	820.647,94	2.134.694,03	2.628.694,42
Bilanzgewinn/-verlust	€ 895.052,17	407.286,78	405.025,67	388.598,38	385.857,27	288.013,99
Mitglieder	4.055	3.912	3.838	3.862	3.786	3.816
durchschnittl. Ge-						
schaftsanteile/Mitgl.	€ 2.729,52	2.697,26	2.657,58	2.625,44	2.567,01	2.530,64
eigene Wohnungen	3.281	3.200	3.117	3.117	3.135	3.136
Sonstige Objekte	1.462	1.378	1.322	1.313	1.244	1.244

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2015

3.281 Wohnungen

41 Läden und sonstige, gewerbliche Objekte

2 Wasch- und Heizhäuser

1 Verwaltungsgebäude

1 Regiegebäude

1 Gemeinschaftshaus

790 Garagen (davon 535 Einstellplätze in Sammelgaragen)

567 Kfz-Stellplätze im Freien

52 Fahrradboxen

1 Rollstuhlbox

6 sonstige Objekte

4.743 Miet- und Nutzungsobjekte
(Wohnfläche 196.909,69m², Nutzfläche 19.264,35 m²)

Instandhaltungen / Modernisierungen

Wie auf der Vertreterversammlung 2015 angekündigt, haben wir im Geschäftsjahr 2015 unser Hauptaugenmerk auf die Wohnungseinzelmodernisierungen unseres Bestandes gelegt. Wir haben insgesamt 92 Wohnungen einer Einzelwohnungsmodernisierung unterzogen mit einem Gesamtvolumen von über TEUR 2.900, und somit wiederum einen neuen Rekord in unserer Genossenschaftsgeschichte aufstellen können. Für die Großinstandhaltung wurden über TEUR 1.200 in unseren Bestand investiert. Unter anderem wurden die Hauseingänge der Bengelsdorfstraße 8 und 10 inklusive der Aufzugsanlagen erneuert. Der Zugang zu den Aufzügen ist nun möglich, ohne zusätzliche Treppenstufen überwinden zu müssen. Der zweite Bauabschnitt der Balkonsanierung im Fanny-David-Weg 8-30 wurde abgeschlossen. In verschiedenen Eingängen unserer Wohnanlagen wurden zur Verbesserung der Sicherheit moderne Klingelanlagen mit Gegensprechmöglichkeit eingebaut. Für die laufende Instandhaltung wurde ein Betrag von über TEUR 1.500 aufgewendet. Die energetische Modernisierung der Walddörferstraße 55 sowie, die Planungsarbeiten für die energetische Modernisierung für unser Bauvorhaben „Hinschenfelder Tor“ (Holzmühlenstraße / Friedrich-Ebert-Damm) konnten abgeschlossen werden und die Arbeiten begannen im Spätsommer im Innenbereich.

Vermietung

Weiter zeichnet sich eine Entspannung am Wohnungsmarkt im Bezirk Wandsbek ab. Im Geschäftsjahr verzeichneten wir 226 Wohnungskündigungen und 322 Neuvermietungen. Die Differenz dieser Zahlen ergibt sich aus der Erstvermietung des letzten Bauabschnittes in der Tonndorfer Hauptstraße. Unser Leerstand betrug zum Stichtag 31.12.2015 112 Wohnungen. Dies liegt hauptsächlich, wie in den Vorjahren, an den Planungen unserer Neubauvorhaben in der Josephstraße 10-18, der Rosmarinstraße 8 und den damit verbundenen leerstehenden Wohnungen, die nicht wieder einer Neuvermietung zugeführt werden, sowie den Wohneinheiten, die einer Wohnungseinzelmodernisierung unterzogen werden.

Neubauprojekt Lesserstraße 123 - 125

In der Lesserstraße 123 – 125 entstehen derzeit in ruhiger Wohnlage 31 energieeffiziente Neubauwohnungen einschließlich einer Tiefgarage mit 25 Tiefgaragenstellplätzen. Der Hochbau wurde im dritten Quartal 2015 an einen Generalunternehmer vergeben. Die Hochbauarbeiten verlaufen nach Plan. Die Fertigstellung des Gesamtobjektes ist für das zweite Quartal 2017 geplant.

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 sollen als öffentlich geförderte Sozialwohnungen (1. Förderweg) hergestellt werden. Für den Abbruch der abgängigen Bestandsgebäude Josephstr. 10-12 b ist ein entsprechender Abbruchartrag beim Bezirksamt Wandsbek eingereicht worden. Sowohl der Abbruchartrag als auch der Bauvorbescheidsantrag sind mit dem

Hinweis auf den Erlass einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung negativ beschieden worden. Derzeit läuft das Widerspruchsverfahren. Es ist nicht auszuschließen, dass die WHW 1897 eG unter Umständen in ein Klageverfahren wird eintreten müssen, um am Ende die in der Stadt Hamburg dringend benötigten Sozialwohnungen bauen zu können.

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 sieben Sitzungen über die nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die 63. ordentliche Vertreterversammlung fand am 29. Juni 2015 statt. Gegenstand der Tagesordnung war neben den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat über das Geschäftsjahr 2014 unter anderem der Bericht über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2014 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils gebilligt. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.



Bengelsdorfstraße



Lesserstraße



Rosmarinstraße



Walddörferstraße



Hinschenfelder Tor

Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, unser gesetzlicher Prüfungsverband, hat den Jahresabschluss 2015 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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 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 27.05.2016

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

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer“

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 29. Juni 2015 wurde beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 407.286,78 als Dividende (4 %) auf die am 01.01.2014 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten.

Der am 27. Juni 2016 stattfindenden Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, 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 vorhandene Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den danach verbleibenden Betrag von EUR 473.488,17 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, den 26. Mai 2016
Der Vorstand

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		90.384,00		124.877,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.411.513,81			96.372.479,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	576.432,06			504.280,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.969,00			10.134,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.338,00			220.701,60
5. Anlagen im Bau	804.226,71			8.781.401,96
6. Bauvorbereitungskosten	<u>77.990,73</u>	105.062.470,31		<u>362.007,68</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>1.500,00</u>	105.154.354,31	1.500,00
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.694.095,30			4.495.732,39
2. Andere Vorräte	<u>19.090,75</u>	4.713.186,05		<u>17.032,75</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	57.053,41			72.811,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>455.225,53</u>	512.278,94		<u>522.944,02</u>
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>2.865.212,03</u>	8.090.677,02	<u>2.958.990,20</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			17.939,55	11.680,38
Bilanzsumme			<u>113.262.970,88</u>	<u>114.456.573,05</u>

Bilanz zum 31.12.2015

Passivseite

	<u>EUR</u>	<u>Geschäftsjahr</u> <u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>EUR</u>
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	403.468,00			502.736,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.068.200,00			10.551.684,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	<u>19.864,00</u>	11.491.532,00		<u>15.444,00</u>
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 180.000,00 (Vorjahr: EUR 130.000,00)	2.405.000,00			2.225.000,00
2. Andere Ergebnismrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt: EUR 715.000,00 (Vorjahr : EUR 724.880,94)	<u>7.023.055,34</u>	9.428.055,34		<u>6.308.055,34</u>
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.790.052,17			1.262.167,72
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-895.000,00</u>	<u>895.052,17</u>	21.814.639,51	<u>-854.880,94</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		3.318.442,00		2.913.418,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		10.204,00
3. Sonstige Rückstellungen		<u>276.490,24</u>	3.594.932,24	<u>267.299,05</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		73.869.696,16		76.175.221,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		8.219.557,81		9.227.062,22
3. Erhaltene Anzahlungen		5.017.771,75		4.750.315,14
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		56.714,51		62.411,09
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		8.206,70		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		537.019,50		943.364,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 14.266,23 (Vorjahr: EUR 2.629,56)		<u>44.939,03</u>	87.753.905,46	<u>7.788,34</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			99.493,67	89.282,93
Bilanzsumme			<u><u>113.262.970,88</u></u>	<u><u>114.456.573,05</u></u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.051.707,03		18.912.911,69
b) aus Betreuungstätigkeit	1.710,89		1.650,80
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.904,69</u>	20.055.322,61	<u>3.037,80</u>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		198.362,91	93.178,67
3. Sonstige betriebliche Erträge		508.594,14	352.440,30
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>9.751.720,01</u>	<u>8.084.833,42</u>
Rohergebnis		11.010.559,65	11.278.385,84
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.336.534,24		1.346.942,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 454.611,97 (Vorjahr: EUR 256.332,36)	<u>714.464,42</u>	2.050.998,66	<u>516.725,58</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.433.594,39	3.473.475,20
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		737.561,35	1.091.427,92
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		75,00	75,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.195,56	13.769,09
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: EUR 140.706,00 (Vorjahr: EUR 126.722,00)		<u>2.458.458,59</u>	<u>3.002.018,78</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.345.217,22	1.861.640,39
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		36.858,31	48.441,10
12. Sonstige Steuern		<u>518.306,74</u>	<u>551.031,57</u>
Jahresüberschuss		1.790.052,17	1.262.167,72
13. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-895.000,00</u>	<u>-854.880,94</u>
Bilanzgewinn		<u>895.052,17</u>	<u>407.286,78</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2015

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2015 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 Hamburgische 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 erforderlich. Für einen weiteren Baukostenzuschuss in Höhe von TEUR 349,0 liegt ein Bewilligungsbescheid vor. Da jedoch mit der Ausführung der zugehörigen baulichen Maßnahme erst im Geschäftsjahr 2015 begonnen wurde, ist noch keine rechtskräftige Forderung entstanden, es wurde entsprechend keine Bilanzierung vorgenommen.

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

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 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 mit dem ihrer Laufzeit entsprechendem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abzuzinsen. Abweichend hiervon dürfen Rückstellungen für laufende Pensionen und Anwartschaften auf Pensionen pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst werden, der sich bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren ergibt. Der Rechnungszins wird gemäß § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB von der Deutschen Bundesbank ermittelt und monatlich bekannt gegeben. Den Berechnungen liegt ein auf den Stichtag 31.12.2015 prognostizierter Rechnungszins von 3,90% zugrunde. Von dem neu geschaffenen Wahlrecht zur Ausdehnung des Betrachtungszeitraumes bei der Ermittlung des Rechnungszinses auf zehn Jahre ist dementsprechend kein Gebrauch gemacht worden.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	01.01.2015		31.12.2015		01.01.2015		31.12.2015		31.12.2015		31.12.2014	
	Zugang	Abgang	Umbuchung		Zugang	Abgang/ Umbuchung	Zugang	Abgang/ Umbuchung	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	576.006,31	14.338,69	0,00	0,00	451.129,31	48.831,69	0,00	0,00	90.384,00		124.877,00	
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.702.666,03	1.279.888,92	0,00	9.027.893,10	61.330.186,08	3.287.654,26	-18.906,10	64.598.934,24	103.411.513,81		96.372.479,95	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.711.293,37	86.794,55	0,00	29.595,62	1.207.013,31	25.332,07	18.906,10	1.251.251,48	576.432,06		504.280,06	
3. Technische Anlagen und Maschinen	59.983,90	0,00	0,00	0,00	49.849,90	2.165,00	0,00	52.014,90	7.969,00		10.134,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.108.146,40	38.822,52	49.172,64	0,00	887.444,80	69.611,37	-43.597,89	913.458,28	184.338,00		220.701,60	
5. Anlagen in Bau	8.781.401,96	792.120,55	0,00	-8.769.295,80	0,00	0,00	0,00	0,00	804.226,71		8.781.401,96	
6. Bauvorbereitungskosten	362.007,68	4.175,97	0,00	-288.192,92	0,00	0,00	0,00	0,00	77.990,73		362.007,68	
Summe Sachanlagen	169.725.499,34	2.201.802,51	49.172,64	0,00	63.474.494,09	3.384.762,70	-43.597,89	66.815.658,90	105.062.470,31		106.251.005,25	
III. Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00		1.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	170.303.005,65	2.216.141,20	49.172,64	0,00	63.925.623,40	3.433.594,39	-43.597,89	67.315.619,90	105.154.354,31		106.377.382,25	

Die Umbuchungen bei **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** betreffen hauptsächlich die im Jahr 2015 vollständig bezugsfertig hergestellten 81 Wohneinheiten des Neubaus Tonndorfer Hauptstraße 89 a-c.

Der Zugang bei **Anlagen im Bau** resultiert in Höhe von TEUR 494,9 aus der Fertigstellung der 81 Wohneinheiten der Häuser Tonndorfer Hauptstraße 89 a-c sowie in Höhe von TEUR 297,2 der 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 2016 und 2017 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 157,9 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Alle übrigen **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind kurzfristig.

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang für Servicegebühren für Heizungskostenabrechnungen in Höhe von TEUR 175,0 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 31.12.2015

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

	Gesamt		davon mit einer Restlaufzeit		über 5 Jahre		gesichert	
	EUR	EUR	1 - 5 Jahre EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherheit*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.869.696,16 (76.175.221,49)	3.418.608,69 (3.024.436,61)	15.030.962,29 (12.616.110,56)	55.420.125,18 (60.534.674,32)	73.869.696,16 (76.175.221,49)			GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.219.557,81 (9.227.062,22)	238.905,42 (296.217,08)	973.690,52 (1.233.467,54)	7.006.961,87 (7.697.377,60)	8.219.557,81 (9.227.062,22)			GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.017.771,75 (4.750.315,14)	5.017.771,75 (4.750.315,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.714,51 (62.411,09)	56.714,51 (62.411,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.206,70 (0,00)	8.206,70 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	537.019,50 (943.364,67)	537.019,50 (943.364,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	44.939,03 (7.788,34)	44.939,03 (7.788,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)				
Summe Verbindlichkeiten	87.753.905,46 (91.166.162,95)	9.322.165,60 (9.084.532,93)	16.004.652,81 (13.849.578,10)	62.427.087,05 (68.232.051,92)	82.089.253,97 (85.402.283,71)			GPR = Grundpfandrech

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen TEUR 4.528 abgerechnete Nebenkosten.

Unter den **Umsatzerlösen** werden periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 73 aus der rückwirkenden Zahlung von Aufwendungszuschüssen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank für das Jahr 2014 betreffend die Wohnanlage Tonndorfer Hauptstraße 85-91 ausgewiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 159 Erstattungen von Versicherungen, Nutzern und Dritten für Instandhaltungsleistungen.

Der Posten **Personalaufwand** enthält in Höhe von TEUR 312 erstmalig die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen aufgrund der Änderung des Rechnungszinses.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 146 aus der rückwirkenden Erstattung von Darlehenszinsen für das Jahr 2014 durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank infolge der nachträglichen Anpassung des Zinssatzes ausgewiesen.

Die unter den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** auszuweisenden Betriebskosten betragen TEUR 4.354 und die Instandhaltungskosten TEUR 5.312.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** enthalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 3 für das leer gezogene und zum Abbruch vorgesehene Haus in der Rosmarinstraße 8.

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 5.047. Für Modernisierungsmaßnahmen der Wohnanlage „Hinschenfelder Tor“, welche in den Jahren 2015 bis 2017 ausgeführt wird, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. TEUR 2.759 zum Bilanzstichtag. Für beide Projekte sind Fremdfinanzierungsmittel in erforderlicher Höhe aufgenommen worden.

2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug

Jahr	2015	2014
Kaufm. / Techn. Angestellte	14,00	12,50
Teilzeitkräfte	2,00	2,50
Gewerbliche Arbeitnehmer	7,00	7,00
Auszubildende	1,00	2,00
Insgesamt	24,00	24,00

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2015

Stand 01.01.2015	3.912
Zugänge	316
Abgänge	173
Stand 31.12.2015	4.055

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Stichtagsvergleich um TEUR 516,5 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

Hamburg, den 26. Mai 2016

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 31.12.2015 einen eigenen Bestand von

- 3.281 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 196.910qm
- 41 Läden und sonstige gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 3.027 qm
- 5 weitere Einheiten (2 Wasch- und Heizhäuser, 2 eigen-genutzte Gebäude und 1 Gemeinschaftshaus) mit einer Nutzfläche von 1.228 qm
- 790 Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen (15.009 qm)
- 567 Kfz-Stellplätze im Freien und
- 52 Fahrradboxen
- 1 Rollstuhlbox
- 6 sonstige Objekte

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

Den positiven Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um mehr als EUR 1,1 Mio. auf nunmehr über EUR 20,0 Mio. konnten wir im Wesentlichen durch den Zugang von insgesamt 81 Wohnungen zu unserem Bestand im Rahmen des Neubaus Tonndorfer Hauptstraße 85-91 im Jahresverlauf 2015 erzielen. Ferner wirkte sich eine moderate Anpassung der Nettokaltmieten an den jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels aufgrund von Neuvermietungen im Bestand im Berichtsjahr entsprechend aus. Dabei konnte die Genossenschaft eine rückläufige Fluktuationsquote von rund 7 % verzeichnen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Geschäftsjahr 2015 betrug 6,35 Euro/m².

Mieten entwickeln sich moderat / Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen der WHW deutlich unter dem städtischen Durchschnitt

Die insbesondere in der veröffentlichten Wahrnehmung zugespitzte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt findet allenfalls in stark nachgefragten Stadtteilen ihre Bestätigung. Über die gesamte Stadt gesehen ist das jedoch nicht der Fall. In Hamburg liegt die Neuvertragsmiete bei einer 75 m² großen Standardwohnung im 3. Quartal 2015 bei 9,90 Euro/m² bei einer Spanne von 5,40 € bis 20,10 €. Die Neuvertragsmieten sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitpunkt um 1,7% gestiegen. Im Vergleich dazu betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen der WHW von 1897 eG im Geschäftsjahr 2015 über alle Wohnungsgrößen 7,62 Euro/m². Unsere Genossenschaft leistet damit weiterhin einen wirksamen Beitrag zum Erhalt strukturell niedriger Mieten in unserer Stadt.

Im Vergleich zu vielen anderen Städten wie Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Köln ist dies jedoch ein sehr moderater Anstieg. Auch im Top-

Ranking der Städte mit dem höchsten Mietniveau 2015 liegt Hamburg auf Platz 11 noch hinter München, Stuttgart oder Frankfurt.

Wohnraumförderung in Hamburg / Maßgeblicher Beitrag der WHW

Im Jahr 2015 wurden ca. 2.034 neue geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) hat 3.028 neue Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt, knapp 1.000 davon sind Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und stehen mittelfristig zusätzlich als Sozialwohnungen am Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Damit wurden im Jahr 2015 Förderungen für Sozialwohnungen in Höhe von über 171 Millionen Euro gewährt. Auch unsere Genossenschaft hat einen maßgeblichen Beitrag zu dieser positiven Entwicklung geleistet und im Berichtsjahr 72 öffentlich geförderte Wohnungen aus dem Bauvorhaben Tonndorfer Hauptstraße 85-91 bezugsfertig hergestellt. Damit belegt die WHW von 1897 eG im Hinblick auf die Fertigstellung von öffentlich geförderten Wohnungen im Geschäftsjahr 2015 wie auch bereits im Vorjahr den ersten Platz unter den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Weitere Neubauvorhaben unter Einbeziehung der öffentlichen Förderung durch die IFB Hamburg sind auf dem Grundstück der jetzigen Josephstraße 10-12 bereits in Planung.

Die Bedingungen für bezahlbaren Neubau werden jedoch in Hamburg insgesamt immer schwieriger durch fehlende Grundstücke im Stadtgebiet, knappe Baukapazitäten und hohe Baukosten, die das Bauen zu bezahlbaren Mieten negativ beeinträchtigen.

Im Geschäftsjahr sind für die Instandhaltung Fremdkosten in Höhe von TEUR 5.152,3 angefallen. Daneben haben wir für Schadenbeseitigungen insgesamt TEUR 160,0 aufgewandt, die entweder von den Versicherungen oder von den Schadenverursachern erstattet wurden.

Wir rechnen im laufenden Geschäftsjahr 2016 im Bereich der Instandhaltung plangemäß mit Aufwendungen auf einem ähnlich hohen Niveau wie im vergangenen Geschäftsjahr 2015. Mit weiterhin hohen Budgets für die laufende Instandhaltung setzen wir unsere Bemühungen fort, den Wohnungsbestand in einen Zustand zu versetzen, der eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellt. Neben der schwerpunktmäßigen Wohnungseinzelmodernisierung zur Herstellung einer zeitgemäßen und marktgerechten Ausstattung des angebotenen Wohnraumes sind Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an verschiedenen Wohnanlagen geplant, die weitgehend aus dem operativen Cashflow finanziert werden. Für die energetische Gebäudesanierung der Wohnanlage Hinschenfelder Tor zum KFW-Effizienzhaus Denkmal stehen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen des Programms Energieeffizient Sanieren vertraglich vereinbarte Finanzierungsmittel in Höhe von EUR 2,7 Mio. zum Abruf bereit.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus

0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,3 Prozent lag.

Der verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen. Zu Jahresbeginn 2016 dürfte die Konjunktur wieder anziehen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut sieht die Fortsetzung eines verhaltenen Aufschwungs und sieht das Wirtschaftswachstum bei 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

Wohnungsbaubedarf bleibt hoch

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Die Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich von 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

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 Abschluss des zweiten Bauabschnittes im Rahmen des Neubauvorhabens am Standort Tonndorfer Hauptstraße 85 – 91 im Fokus unserer Tätigkeit. Die 81 Wohneinheiten der Häuser 89 a - c wurden im Laufe des ersten Halbjahres 2015 bezugsfertig hergestellt und waren zum Jahresende voll vermietet. Damit ist das anspruchsvolle und großvolumige Neubauvorhaben plangemäß vollständig abgeschlossen worden.

Mit dem Neubau von 31 frei finanzierten Wohnungen auf dem Grundstück der Lesserstraße 123 - 125 wurde im III. Quartal 2015 planmäßig begonnen. Die

Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich im I. Quartal 2017 erreicht werden. Der Abbruch des Gebäudes Rosmarinstraße 8 erfolgte ebenfalls planmäßig im April/Mai 2016. Auf diesem Grundstück ist der Neubau von elf frei finanzierten Wohnungen geplant und bereits genehmigt.

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

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	15.100	15.154	14.476
Instandhaltungsaufwendungen	5.280	5.312	3.894
Zinsaufwendungen	2.550	2.316	2.862
Jahresüberschuss	500	1.790	1.262

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung um rd. TEUR 678 ist im Wesentlichen auf die Vollauswirkung von Mietveränderungen im Vorjahr sowie auf die Fertigstellung der 81 Wohnungen des Neubaus Tonndorfer Hauptstraße im Verlauf des Berichtsjahres zurückzuführen. Daneben wurden bei Neuvermietungen Anpassungen der Nutzungsgebühr unter Berücksichtigung des Hamburger Mietenspiegels vorgenommen. Die Planwerte wurden leicht übertroffen.

Das Budget für den Bereich Instandhaltung wurde im Jahresverlauf 2015 geringfügig bedarfsgerecht angepasst und die Planwerte voll ausgeschöpft, sodass die Instandhaltungsaufwendungen annähernd den ursprünglichen Planzahlen entsprechen und um rd. TEUR 1.418 höher als im Vorjahr ausfallen.

Das weiterhin sinkende allgemeine Zinsniveau machte sich im Zuge von Prolongationen und Umschuldungen bemerkbar, sodass die Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Bautätigkeit des Jahres 2015 im Vorjahresvergleich um rd. TEUR 546 geringer ausfallen.

Der Jahresüberschuss ist im Wesentlichen aufgrund zugeflossener Aufwendungszuschüsse für den Neubau Tonndorfer Hauptstraße sowie geringerer Zinsaufwendungen und Verwaltungskosten um rd. TEUR 1.290 höher ausgefallen als zunächst prognostiziert.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2015 erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.790,1. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

Bei nachstehender Erfolgsanalyse erfolgt eine Gegenüberstellung mit den Vorjahreszahlen:

	2015	2014	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	1.909,8	2.087,3	-177,5
Bautätigkeit/Modernisierung	-47,1	-437,8	390,7
Verwaltungsbetreuung	-1,7	-1,7	0,0
Finanzergebnis	12,9	-8,6	21,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-80,7	-265,0	184,3
Neutrales Ergebnis	33,8	-63,6	97,4
Steuern	-36,9	-48,4	11,5
	1.790,1	1.262,2	527,9

3. Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung wurde im Berichtsjahr erstmalig unter Anwendung des Rechnungslegungsstandard DRS 21 erstellt, weswegen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Regelungen auf eine vergleichende Betrachtung des Vorjahres verzichtet wird. Sie gibt einen Überblick über Herkunft und Verwendung der Finanzierungsmittel:

<u>Kapitalflussrechnung:</u>	<u>TEUR</u>
Jahresüberschuss	1.790,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.433,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	405,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,6
Cashflow nach DVFA/SG	5.618,1
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-123,2
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	193,2
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-1,0
Zinsaufwendungen	2.315,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.002,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.504,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.488,2
Veränderungen Geschäftsguthaben	421,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.500,0
Planmäßige Tilgungen	-3.614,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.192,2
Gezahlte Zinsen	-2.315,4
Auszahlungen für Dividenden	-407,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.608,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-93,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.959,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.865,2

Mit dem aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschafteten Cashflow von TEUR 7.711,8 konnten neben den Fremdkapitalzinsen auch die planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen sowie die Dividendenzahlung finanziert werden.

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 wurde.

4. Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

	2015	2015	2014	2014	Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	105.154,4	92,8	106.377,4	92,9	-1.223,0
Umlaufvermögen und RAP	8.108,6	7,2	8.079,2	7,1	29,4
Gesamtvermögen	113.263,0	100,0	114.456,6	100,0	-1.193,6
Eigenkapital	21.814,7	19,3	20.010,2	17,5	1.804,5
Langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	82.077,9	72,5	85.385,0	74,6	-3.307,1
Pensionsrückstellungen	3.318,4	2,9	2.913,4	2,5	405,0
Kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	6.052,0	5,3	6.148,0	5,4	-96,0
Gesamtkapital	113.263,0	100,0	114.456,6	100,0	-1.193,6

Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen von TEUR 2.211 erhöht abzüglich Abschreibungen von TEUR 3.435.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss von TEUR 1.790 und Zugang bei Geschäftsguthaben von TEUR 422 erhöht. Verminderungen ergaben sich durch die Dividendenzahlung von TEUR 422.

Die langfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich durch planmäßige Tilgungen und Darlehensrückzahlungen um TEUR 4.807, denen Darlehensaufnahmen von TEUR 1.500 gegenüberstehen.

Die Erhöhung der Pensionsrückstellungen resultiert vorwiegend aus geringerer Abzinsung gegenüber dem Vorjahr.

Neben der Erhöhung des Eigenkapitals führte der Rückgang des Fremdkapitals zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote von 17,5% auf 19,3%.

5. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Hamburg wächst weiter – Bevölkerung und Haushalte

Zum 30. Juni 2015 hat Hamburg 1.770.162 Einwohner (Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011). Das ist ein Zuwachs von 21.247 Einwohnern gegenüber dem Vorjahresstichtag, damit ist ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum als in den Vorjahren zu verzeichnen. Der Stadtstaat profitiert hauptsächlich aus den Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland. Die meisten Personen zogen aus dem Bundesgebiet und hier vor allem aus Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen nach Hamburg.

Die Hansestadt steht vor einem großen Bevölkerungswachstum. Das geht aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung hervor. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs auf mindestens 1,837 Millionen im Jahr 2035 steigen. Hierbei ist eine hohe Zuwanderung noch nicht berücksichtigt. Aus einer Studie der Allianz zur Bevölkerungsentwicklung bis 2045 geht hervor: „Nach der Prognose werden 2045 in Hamburg 1,992 Millionen Menschen leben“. Das wäre ein Bevölkerungswachstum von rund 14 Prozent. Grund für den Zuzug ist die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Hansestadt

Wirtschaftswachstum in der Hansestadt auf hohem Niveau

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (der Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen; BIP) im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,1 Prozent gestiegen. Preisbereinigt ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von 2,0 Prozent. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über dem Bundesergebnis von 1,4 Prozent. Allerdings ist dieses sehr positive Halbjahresergebnis zum Teil durch einen strukturellen Sondereffekt im Bereich der Energieversorgung bedingt. Ohne Berücksichtigung dieses Sondereffekts läge das Wirtschaftswachstum Hamburgs im ersten Halbjahr 2015 leicht über dem Bundesergebnis. 2013 und 2014 betrug das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt 0,2% bzw. 1,6% (Bundesdurchschnitt 0,1% bzw. 1,6%).

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2015 im Vergleich zu 2014 um 1,4 Prozent auf 1.209.400 Erwerbstätige. Das Bruttoinlandsprodukt nominal betrug 2014 rund 54.500 Euro pro Einwohner (Deutschland 34.200 Euro). Damit liegt Hamburg seit Jahren unangefochten auf Platz 1 im Vergleich zu den anderen Bundesländern.

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.

Mietpreisbremse / Mietrecht

Die Mietpreisbremse wurde in Hamburg zum 1. Juli 2015 flächendeckend eingeführt. Die Mietpreisbremse gilt für angespannte Wohnungsmärkte, die von den Ländern bestimmt werden, und begrenzt Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietungen auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ist in diesem Zusammenhang vereinbart worden, gemeinsam den Hamburger Wohnungsmarkt zu begutachten. Nach Ansicht der Wohnungswirtschaft ist ein angespannter Wohnungsmarkt – dies ist gesetzliche Voraussetzung für den Erlass der Mietpreisbremse – nicht in allen Stadtteilen und Quartieren gegeben. Für die Nutzerinnen und Nutzer der WHW von 1897 eG gilt jedenfalls unverändert, dass sie zu vergleichsweise moderaten Mieten wohnen können bei Durchschnittsmieten von 6,31 Euro je Quadratmeter im Bestand und Angebotsmieten von durchschnittlich 7,62 Euro je Quadratmeter im Berichtsjahr.

Das Bundesjustizministerium plant derzeit ein zweites Mietrechtspaket. Folgende Punkte würden wie ein Investitionsblocker für die Wohnungswirtschaft wirken:

- Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) von 4 auf 8 Jahre.
- Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11% auf 8%.
- Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 3 Euro pro m² in einem Zeitraum von 8 Jahren.
- Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40% des Nettoeinkommens.

Die Maßnahmen im Bestand, wie altersgerechter Umbau und energetische Sanierungen, werden so schlicht unwirtschaftlich und damit unterbleiben ggfs. wichtige Investitionen für die Erhaltung und in die Zukunft der Bestände.

Das Kostenproblem bei Modernisierungsmaßnahmen, an dem maßgeblich Baukostenerhöhungen und gestiegene Energie-Anforderungen schuld sind, kann nicht im Mietrecht gelöst werden. Die Kumulation der mietrechtlichen Belastungen würde bei einem verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen zum dauerhaften Problem bei Instandhaltung und Neubau werden.

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 31.12.2016 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 58,20% der am Bilanzstichtag bestehenden langfristigen Darlehensverbindlichkeiten sogenannte Volltilgerkonstrukte vereinbart, bei denen die Restvaluta bis zum Ablauf der Zinsfestschreibung vollständig zurück geführt wird und für welche somit keinerlei Zinsänderungsrisiken bestehen.

Sehr sorgfältig beobachten wir das Gebäudezustandsrisiko. Im III. Quartal 2015 wurden die Bauarbeiten für das Projekt „Hinschenfelder Tor – 2. Bauabschnitt“ aufgenommen, welches die energetische Modernisierung und hochwertige Neugestaltung der Wohnanlage Friedrich-Ebert-Damm 31-33, Holzmühlenstraße 95-101 beinhaltet. Parallel wurden im Rahmen der planmäßigen Wohnungseinzelmodernisierung für die Wohnanlage im Ortsteil Dulsberg weitere sechs Wohneinheiten fertiggestellt, in der Wohnanlage Lohbrügge wurden acht Wohnungen fertiggestellt.

6. Prognose- und Nachtragsbericht

Die auf einem 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 2016 erwarten wir gegenwärtig einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. TEUR 1.500, den planmäßigen Verlauf unserer Vermietungs- und Instandhaltungsaktivitäten vorausgesetzt. Insbesondere gehen wir bei dieser Prognose von Nettomieterlösen in Höhe von rd. TEUR 15.550 sowie von Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 5.200 aus. Des Weiteren erwarten wir Zinsaufwendungen aus Hausbewirtschaftung und Bautätigkeit in Höhe von rd. TEUR 2.150.

Nach dem Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für unser Unternehmen von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen würden.

Hamburg, den 26. Mai 2016

Der Vorstand

Detlef Siggelkow

Ralf Niedmers

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2015 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 2015, 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 2015 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 2015 in der vorgelegten Form zu genehmigen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 26. Mai 2015

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	143		3		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				

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

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
30	Friedrich-Ebert-Damm 34, 36, 38	35	2 1			
301	Friedrich-Ebert-Damm 38	0				
32	Lesserstraße 67,69,71 Friedrich-Ebert-Damm 12, 12a, 12b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	117	1			
33	Walddörferstr. 61, 63, 65 Gladowstr. 12a, 12b, 12c, 12d, 12e, 14a, 14b, 16a, 16b	89				
331	Gladowstraße 20a			1		
332	Gladowstraße 20a			1		
34	Tonndorfer Hauptstr. 85, 87, 89, 91	190		1		145
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c, 21a-c, 23a-c Lesserstraße 73	86	1			
36	Ahrensburger Str. 11, 11a, 13, 15, 17 Birtstraße 4	42				
37	Hogrevestr. 28a+b, 30a-c, 32a-d	68				10
38	Lesserstr. 55, 57	16				
39	Walddörferstraße 59	4		1		15
391	Gladowstraße 20			1		
40	Walddörferstr. 35,37,39	44			10	2
41	Friedrich-Ebert-Damm 62 Dernauer Str. 46,48,51a,51b	68				18
42	Thiedeweg 25a-d Dernauer Str. 29a-c, 31, 33,35,37,39a-c,41,43,45	114			18 10	51

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
421	Dernauer Str. 41, 43, 45 - Dachgeschosse -	0				
422	Thiedeweg 23 a-g	83			108	
43	Walddörferstraße 55	8				
44	Fanny-David-Weg 8-30 Reinb. Redder 150-162	208		1	47	105
441	Reinb. Redder 164, 166	117				
442	Fanny-David-Weg 8-30 - Dachgeschosse -	0				
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			22	91
501	Geesthachter Weg 18	23				
502	Geesthachter Weg 14	23				
51	Biehlweg 1, 3, 5	18				
52	Lesserstr. 43-49	117			60	32
53	Bengelsdorfstr. 8, 10	54			36	
531	Bengelsdorfstr. 2, 4, 6	24				
54	Glatzer Str. 25, 27 Parkpalette	48			23	25

VE	<u>Wohnanlage</u>	<u>Wohnungen</u> Anzahl	<u>gewerbl. Objekte</u> Anzahl	<u>Sonstige</u> Anzahl	<u>Garagen</u> Anzahl	<u>Stellplätze</u> Anzahl
55	Erich-Ziegel-Ring 48 Hofflächen, Parkplatz	40			16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 13, 17	85			44	38
56	Kielkoppelstr. 20, 20a-d					
57	Alter Zollweg 61a-c, 63a-c	42				36
58	Lesserstraße 23-27	24				
59	Lesserstraße 29, 31	20				38
601	Gladowstraße 15-19	20			19	
61	Lesserstraße 123-127	0				
1031	Hinschenfelder Stieg			2	105	12
1037	Gladowstraße 10				6	
	Gesamt:	<u>3.281</u>	<u>41</u>	<u>11</u>	<u>790</u>	<u>567</u>

(ohne Rollstuhl- und Fahrradboxen)

Öffentlich geförderte Wohnungen



**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