



BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

**Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**
Behnenkammer 2
22041 Hamburg

Tel. 040 6828770 · E-Mail: info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

Gegründet am 27. August 1897

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

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft.....	2
Vorwort	3
Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick	5
Bericht des Vorstandes	6
Hausbewirtschaftung	6
Die wirtschaftliche Lage.....	7
Instandhaltung und Modernisierung	10
Vermietung	12
Fertigstellung Neubau Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b.....	13
Tätigkeit der Organe	14
Gesetzliche Prüfung der Genossenschaft	15
Gewinnverwendung	17
Bilanz zum 31. Dezember 2024.....	18
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024	21
1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
2. Bilanz.....	21
3. Gewinn- und Verlustrechnung.....	24
4. Sonstige Angaben	24
Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens	26
Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2024	27
Lagebericht.....	28
1. Grundlagen des Unternehmens	28
2. Wirtschaftsbericht.....	28
3. Chancen- und Risikobericht	34
4. Prognosebericht	37
Bericht des Aufsichtsrates	38
Aus der Verwaltung	40
Unser Objektbestand am 31. Dezember 2024.....	41
Unseren in 2024 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken.....	44

Organe der Genossenschaft

Vorstand

- Detlef Siggelkow (hauptamtlich)
- Ulrich Borchert (hauptamtlich)
- Christian Kopka (hauptamtlich ab Oktober 2024)

Prokurist

- Christian Kopka (bis September 2024)

Handlungsbevollmächtigte

- Kay Nissen (bis Mai 2024)
- Ines Schmundt (bis Mai 2024)
- Benjamin Körner
- Holger Tschirner (ab Juli 2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Björn Hauto (Vorsitzender)
- Erkan Yilmaz (stellvertretender Vorsitzender)
- Henriette Breede (Schriftführerin)
- Mona Schnülle (stellvertretende Schriftführerin)
- Malena Harders
- Kai Roland Zenker

Der aktuelle Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse gebildet

- Finanzausschuss: Erkan Yilmaz und Kai Roland Zenker
- Bauausschuss: Björn Hauto, Henriette Breede und Malena Harders
- Vermietungsausschuss: Mona Schnülle und Malena Harders

Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2024 war von zahlreichen Herausforderungen für die Immobilienbranche geprägt. Zinswende, Rezessionsängste und die straffere Geldpolitik hinterließen deutliche Spuren auf dem Immobilienmarkt. Auch die Auswirkungen des andauernden Angriffskrieges gegen die Ukraine waren weiterhin zu spüren. So kam es zu Lieferkettenproblemen und Kredite wurden teurer. Das Gasembargo und steigende Energiepreise führten zu erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz von Häusern und der Bedarf an Wohnungen stieg stetig.

Die derzeitige politische Situation wird nicht nur in Hamburg, Deutschland und Europa, sondern auch über Europas Grenzen hinaus Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft haben. Der Spagat zwischen sozialer Verantwortung und Wirtschaftlichkeit wird immer größer. Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist es, wirtschaftlich zu handeln und dabei die sozialen Aspekte im Blick zu behalten.

Unser Neubau in der Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b wurde fertiggestellt. Im Juni bezogen die ersten Mitglieder ihre Wohnungen. Unsere Gesamtwohnungsanzahl stieg mit dem Zuwachs der 48 neuen Wohnungen auf insgesamt 3.334 Wohneinheiten. Am 2. August 2024, nach über 65 Jahren in der Gladowstraße 20, siedelte auch unsere Verwaltung in die neuen, barrierefreien und den heutigen Anforderungen entsprechenden Büroräume um. Der Umzug wurde an nur einem Wochenende vollzogen und durch unsere Mitarbeiter begleitet. Wir bedanken uns herzlich, dass sie ihren freien Samstag und Sonntag geopfert haben, um tatkräftig anzupacken und ihre Büros einzurichten. Durch diesen Einsatz waren wir schon am Folgemontag in gewohntem Umfang für unsere Mitglieder erreichbar.

In unseren Wohnanlagen haben wir nach Abschluss der Planung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms begonnen, die neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen. Ein Beispiel hierfür ist der Austausch von über 12.000 Rauchwarnmelder gegen Geräte mit vorgeschriebener Funkfähigkeit. Um die technischen Voraussetzungen für unsere Mieter zu schaffen, damit sie zukünftig die komplette Vielfalt der Multimedia-Angebote nutzen können, starteten wir mit dem Ausbau des Glasfasernetzes.

Im Dezember wurde mit der jährlichen Seniorenweihnachtsfeier der Veranstaltungssaal in der neuen Geschäftsstelle eingeweiht. Ein wenig Wehmut kam auf, denn viele Senioren vermissten die „schönen alten Zeiten“ in unserem traditionsreichen Genossenschaftsheim. Nach der ersten Tasse Kaffee, dem zweiten Stück Kuchen und einem Gläschen Prosecco wurde der neue Saal dann aber gebührend gefeiert und die „schöne neue Zeit“ mit einer Polonaise eingetanz. Auch die Kids unserer Mitglieder kamen im vergangenen Jahr auf ihre Kosten. Neben dem gern besuchten und stets ausgebuchten Weihnachtsmärchen im „kleinen hoftheater“ fand ein Weihnachtsbastelspaß mit Kinderschminken statt.

Wir nehmen nicht nur unsere soziale Verantwortung im Hinblick auf sicheren und bezahlbaren Wohnraum ernst, sondern kümmern uns auch präventiv um die Gesundheit unserer Besucher und Mitarbeiter. So haben wir beispielsweise einen Defibrillator (eingetragen im Defikataster) im Empfangsbereich montiert. Unsere Mitarbeiter sind mit der Handhabung geschult und nehmen außerdem regelmäßig an zertifizierten Erste-Hilfe-Kursen teil. Natürlich hoffen wir, dass der Defibrillator nicht zum Einsatz kommt. Bitte bleiben Sie gesund!

Zum Schluss das Wichtigste: Wir danken allen, die uns bei unseren Aufgaben unterstützen. Danke an unsere Mitglieder und Vertreter. Danke an unsere Dienstleistungs- und Handwerksfirmen. Und ein großer Dank geht an unsere Mitarbeiter. Das Miteinander, die Haltung und der Zusammenhalt machen eine gelebte Genossenschaft aus.

Ihr Vorstand

Detlef Siggelkow

Christian Kopka



Die Entwicklung der Genossenschaft im Überblick

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	148.395.909,95 €	145.626.823,88 €	138.790.919,79 €	132.250.102,90 €	125.921.853,31 €	117.568.952,49 €	117.393.437,10 €
Eigenkapitalquote	34,93 %	30,79 %	29,59 %	28,43 %	26,78 %	26,79 %	25,02 %
Investitionen	4.937.152,79 €	7.376.332,17 €	10.702.478,66 €	10.449.896,70 €	11.959.388,81 €	4.332.670,67 €	5.699.551,51 €
Geschäftsguthaben	13.558.948,00 €	13.445.536,00 €	13.346.268,00 €	13.029.900,00 €	12.735.320,00 €	12.467.468,00 €	12.381.824,00 €
Rücklagen	37.758.290,92 €	30.883.139,41 €	27.227.962,91 €	24.083.869,30 €	20.508.919,97 €	18.555.568,81 €	16.520.847,15 €
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	27.191.571,93 €	26.122.328,97 €	24.993.064,85 €	23.895.784,13 €	23.100.614,33 €	22.655.784,65 €	22.269.854,41 €
Instandhaltung	5.548.028,67 €	7.969.411,06 €	7.105.352,75 €	6.608.511,88 €	7.338.645,41 €	6.788.524,71 €	7.305.083,70 €
Jahresüberschuss	7.393.339,83 €	4.168.100,34 €	3.643.475,93 €	4.064.974,93 €	2.433.556,12 €	2.511.276,70 €	2.215.235,61 €
Bilanzgewinn	518.188,32 €	512.923,84 €	499.364,32 €	489.725,60 €	480.504,96 €	476.555,04 €	465.239,84 €
Mitglieder (Anzahl)	4.539	4.508	4.489	4.404	4.345	4.297	4.286
Durchschnittliche Geschäftsanteile/verbleibende Mitglieder	2.901,46 €	2.878,62 €	2.862,32 €	2.838,26 €	2.821,89 €	2.797,13 €	2.784,35 €
Eigene Wohnungen	3.334	3.286	3.286	3.249	3.249	3.282	3.317
Übrige Objekte	1.565	1.488	1.485	1.507	1.541	1.553	1.499

Bericht des Vorstandes

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft bewirtschaftete am 31. Dezember 2024:

3.334 Wohnungen

37 Läden und sonstige gewerbliche Objekte

2 Waschhäuser und 1 Heizhaus

1 Verwaltungsgebäude

1 Regiegebäude

1 Gemeinschaftshaus

985 Garagen (davon 749 Tiefgaragenstellplätze)

466 Kfz-Stellplätze im Freien

49 Fahrradboxen

22 Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbeflächen,
Packstation

4.899 Miet-, Gewerbe- und Nutzobjekte (Wohnfläche 204.653 m², Gewerbefläche 5.206 m²)

Unser neues Wohn- und Verwaltungsgebäude
in der Behnkenkammer 2



Die wirtschaftliche Lage

Wirtschaftliche Situation allgemein/Bruttoinlandsprodukt

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 nominal (in jeweiligen Preisen) um 5,4 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2,2 %. Das (preisbereinigte) Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 3,6 %, sank aber real um 0,2 %.

Während in Deutschland insgesamt die Wirtschaftsleistung des Verarbeitenden Gewerbes real zurückging, ist in Hamburg ein Anstieg des Verarbeitenden Gewerbes zu verzeichnen. Auch im Hamburger Baugewerbe zeigt sich preisbereinigt ein leichter Anstieg, wohingegen das Baugewerbe im Bund einen realen Rückgang hinnehmen musste.

Ebenfalls positive Wachstumsimpulse gingen vom Dienstleistungsbereich aus, der sowohl in Hamburg als auch in ganz Deutschland insgesamt einen preisbereinigten Anstieg zeigt.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspricht einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2030 erstmals die Grenze von zwei Mio. Personen übertroffen.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Diese werden bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 85.100 Personen geschätzt. Damit wird der für diesen Zeitraum erwartete negative natürliche Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als kompensiert: Bis 2040 wird den Annahmen zufolge, die Zahl der Sterbefälle die der Geburten um rund 1.600 Personen übertreffen.

Für die 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 der Stadtteil Rahlstedt bis 2040 mit insgesamt plus 6.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen könnte. Damit bliebe Rahlstedt der bevölkerungsreichste Stadtteil. Den stärksten Zuwachs gäbe es dabei mit plus 17 % bei den über 65-Jährigen. Auch für Hamburg insgesamt wäre für diese Altersgruppe mit plus 25 % die höchste Zunahme zu erwarten.

Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund

In Hamburg sind im vergangenen Jahr 7.538 Menschen eingebürgert worden. Das sind 1.238 bzw. 19,7 % mehr als im Jahr zuvor. Besonders stark ist die Zahl der eingebürgerten Syrerinnen und Syrer gestiegen. Ihre Zahl erhöhte sich binnen Jahresfrist von 1.540 auf 2.307 Personen. Das entspricht einem Anstieg von 49,7 %.

Die Syrerinnen und Syrer stellten damit rund ein Drittel (30,6 %) aller in Hamburg eingebürgerten Personen. Es folgten Afghanistan (893 Personen), Iran (716 Personen) und Irak (335 Personen). An achter Stelle lagen die Ukrainerinnen und Ukrainer mit 173 Eingebürgerten. Im Jahr zuvor war die Zahl der Einbürgerungen von Personen aus der Ukraine mit 226 um 53 Personen höher.

In Hamburg leben über 630.000 Menschen mit Migrationshintergrund. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung sind das 34 % aller Einwohnerinnen und Einwohner. Damit liegt Hamburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 22,5 %.

Ca. 70 % der in Hamburg lebenden Menschen mit Migrationshintergrund gehören zu den seit 1950 Zugewanderten; 30 % sind in Deutschland geboren. Generell ist der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in den jüngeren Altersgruppen höher als in den älteren. Die Hälfte der unter 18-jährigen Hamburgerinnen und Hamburger hat einen Migrationshintergrund. Von den Menschen über 65 Jahren sind es dagegen nur 18 % (Männer) bzw. 15 % (Frauen).

Wohnungsmarkt – Anzahl der Wohnungen um 14 % gestiegen

Im Jahr 2004 gab es in Hamburg 889.941 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bis zum Jahr 2023 ist diese Anzahl um 124.781 Wohnungen gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs um 14 %.

Die Verteilung der Wohnung auf die einzelnen Bezirke Hamburgs änderte sich im Zeitverlauf von 2004 bis 2023 nicht wesentlich.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung stieg im Laufe der vergangenen 20 Jahre um rund 5 Quadratmeter: Während eine Wohnung im Jahr 2004 durchschnittlich 71,5 Quadratmeter Wohnfläche aufwies, waren es 2023 durchschnittlich 76,4 Quadratmeter Wohnfläche.

Neben dem Bestand an Wohnungen ermittelt die Fortschreibung auch den Bestand an Wohngebäuden. Zum Jahresende 2023 gab es in Hamburg 260.141 Wohngebäude (175.304 Ein- und Zweifamilienhäuser, 84.385 Mehrfamilienhäuser und 452 Wohnheime). Dies sind 28.781 Wohngebäude bzw. 12 % mehr als zum Jahresende 2004 (154.345 Ein- und Zweifamilienhäuser und 77.015 Mehrfamilienhäuser). Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen lag 2004 bei 21 % und änderte sich im Zeitverlauf nur marginal auf 20 % im Jahr 2023.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2023 mit 79.788 Wohnungen 8 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 21.833 Wohnungen und damit 27,4 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Der baugewerbliche Umsatz im Bauhauptgewerbe Hamburgs ist in den ersten drei Quartalen 2024 auf 1,8 Mrd. € gestiegen. Das sind 5,3 % mehr als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Nach Abzug der Inflation (preisbereinigt) errechnet sich ein Anstieg um 3,8 %. Positiv entwickelte sich vor allem der Tiefbau. Ohne den Straßenbau erhöhten sich die Umsätze für Tiefbaumaßnahmen preisbereinigt um 16 %. Insbesondere die Umsätze im sonstigen öffentlichen Tiefbau (u. a. Tiefbauten für die Verbesserung der Schieneninfrastruktur oder Brückenbaumaßnahmen) stiegen deutlich (plus 33 % auf 308 Mio. €).

Auch der Wohnungsbau entwickelte sich positiv (preisbereinigt: plus 6,3 %). Dagegen sanken die Umsätze im Wirtschaftsbau um 7,4 % auf 731 Mio. €. Die Auftragseingänge haben in den ersten drei Quartalen 2024 einen Wert von 1,6 Mrd. € erreicht. Das sind preisbereinigt 17,5 % weniger als im entsprechenden Vorjahrszeitraum. Den stärksten Rückgang gab es im Wohnungsbau (preisbereinigt: minus 24,0 %). Mit Ausnahme der Tiefbausparte des Wirtschaftsbaus (plus 8,6 % auf 216 Mio. €) sank auch der Wert der Auftragseingänge im Tiefbau deutlich (preisbereinigt: minus 22,3 %). Dagegen konnten sich die Auftragseingänge im Straßenbau (preisbereinigt: plus 6,5 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum etwas erholen.

Mietenentwicklung und Leerstand

Laut Mietenstudie 2022 lag die reale monatliche Nettokaltmiete (Neuvertrags- und Bestandsmieten) in Hamburg zum gleichen Zeitpunkt im Durchschnitt bei 8,71 €/m². Damit liegt sie deutlich unter dem aktuellen Wert des Hamburger Mietenspiegels. Zudem entwickelten sich die Mieten seit der Hamburger Mietenstudie 2019 langsamer als die Verbraucherpreise. Seinerzeit lag der Durchschnittswert bei 8,21 €/m². Das bedeutet einen Anstieg um 1,99 % pro Jahr. Die jährliche Teuerungsrate lag im vergleichbaren Zeitraum bei rund 4,1 %. Der Mietenspiegel der Stadt Hamburg und die Mietenstudie der Bündnispartner werden 2025 fortgeschrieben.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei den Hamburger VNW-Unternehmen 2023 bei 7,41 €/m².

Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die Angebotsmieten im dritten Quartal 2024 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 13,67 €/m².

Investitionsniveau der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltiger und marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. So wurden in Jahr 2023 8.429 Wohnungen modernisiert, das entspricht einer Modernisierungsrate von 2,8 % im Verhältnis zum Gesamtbestand.

Weiterhin wurde 2023 der Neubau von 2.002 Wohnungen begonnen und 1.739 Neubauwohnungen konnten fertiggestellt werden.

Im Jahr 2023 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt 1,14 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Instandhaltung und Modernisierung

Im Februar 2024 startete das Projekt zum Austausch der Rauchwarnmelder. Bis Ende Februar waren bereits 2.865 neue Rauchwarnmelder zur Ferninspektion verbaut und im März kamen weitere 3.256 dazu. Das Ziel, 12.000 moderne Funk-Rauchwarnmelder in den Wohnungen der WHW 1897 zu montieren, wurde im weiteren Installationsverlauf bis Ende 2024 erreicht. Der positive Effekt für unsere Mieter ist, dass die jährliche Sicht- und Funktionsprüfung entfällt und sie für die Wartung der Rauchwarnmelder zukünftig keine Zeit mehr einplanen müssen.

Im Mai 2024 fiel der Startschuss für den Glasfaserausbau in den Wohnanlagen der WHW 1897. Bis zum 31.12.2024 wurden von willy.tel 673 Wohneinheiten mit Glasfaserleitungen versorgt. Die vollständige Ausstattung aller Wohneinheiten der WHW 1897 mit Glasfaseranschlüssen ist bis Ende 2026 geplant. Die zukunftsweisende Glasfasertechnologie bietet eine höhere Übertragungsgeschwindigkeit, eine bessere Stabilität und Zuverlässigkeit, geringere Latenzzeiten und ist zudem energieeffizienter als die alten Kupferleitungen.



Glasfaser



Rauchwarnmelder zur Ferninspektion

Am 01.12.2021 ist die novellierte Heizkostenverordnung (HKVO) in Kraft getreten, woraus sich neue Pflichten für Eigentümer und Vermieter ergeben haben. Mit der neuen HKVO hat der Gesetzgeber die Vorgaben der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Das Ziel: Den Energieverbrauch und damit den CO₂-Ausstoß von Gebäuden weiter zu senken. Die WHW 1897 hat in 2024 gemeinsam mit dem Messdienstleister KALO begonnen die neue Funk-Messtechnik wie Heizkostenverteiler sowie Wasser- und Wärmemengenzähler in ihren Wohnanlagen zu installieren.



Wasserzähler/-uhren und Netzwerknoten



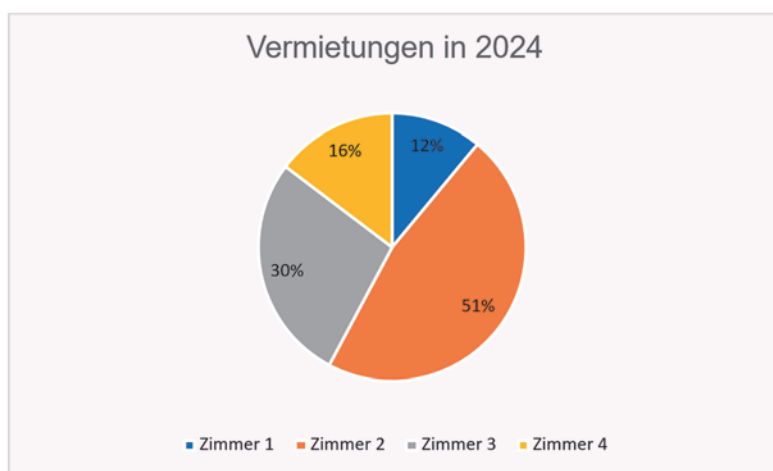
Funk-Heizkostenverteiler

Bis spätestens zum 31.12.2026 müssen dann grundsätzlich alle Mehrparteienhäuser mit zentraler Heizenergie- und/oder Warmwasserversorgung auf fernablesbare Mess- und Erfassungstechnik umgerüstet sein – auch solche, bei denen der Zeitpunkt des turnusmäßigen Austauschs noch nicht erreicht wurde. Die neue Funk-Messtechnik ermöglicht es, Verbrauchsdaten automatisiert und aus der Ferne auszulesen. Das macht unterjährige Verbrauchsinformationen möglich, da die einzelnen Wohnungen bzw. Nuteinheiten zur Ablesung nicht mehr betreten werden müssen. Der Gesetzesgeber erhofft sich durch die Nutzereigenkontrolle eine Energieersparnis von bis zu 30 %.

Vermietung

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 243 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten neuvermietet. Hiervon sind 33 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Anzahl der Kündigungen lag demgegenüber zum Stichtag am 31. Dezember 2024 bei 222 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage konnten trotz personeller Veränderungen im Bereich der Vermietungsabteilung die vakanten Wohnungen zumeist termingerecht weitervermietet werden, sodass der Mietausfall durch marktbedingte Leerstände weiterhin gering ist.

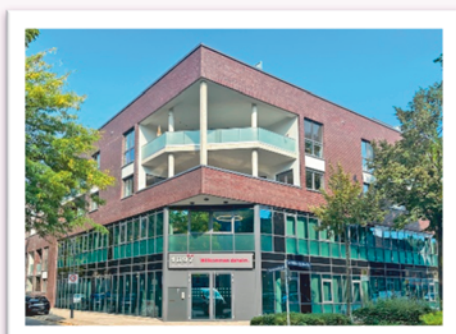
Ein Großteil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes stammt aus älteren Baualtersklassen. Hier führen Kündigungen von langjährigen Nutzungsverhältnissen zumeist zu einem erhöhtem Instandsetzungsbedarf vor einer Weitervermietung. Erfreulicherweise haben die kontinuierlichen Bestrebungen der Genossenschaft der vergangenen Jahre in Form von Wohnungseinzelmodernisierung jedoch zu einer Reduzierung der leerstandsbedingten Erlösschmälerungen geführt. Der Anteil an Wohnungen, welche im Jahr 2024 vorab einer Wohnungseinzelmodernisierung unterzogen wurden, lag bei 26 Objekten.



Fertigstellung Neubau Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b

In Hamburg-Wandsbek entstand ein stadtteilprägendes Wohn- und Verwaltungsgebäude für unsere Genossenschaft. Das moderne Bauvorhaben kombiniert energieeffizientes Wohnen mit funktionalen Büroräumen und einem Veranstaltungsbereich. Ein besonderes Augenmerk lag auf der Nachhaltigkeit, weshalb eine großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert wurde, um umweltfreundlichen Strom für die Beleuchtung und Klimatisierung zu erzeugen. Für den Komfort der Bewohner und Mitarbeiter sorgt eine Tiefgarage, die ausreichend Stellplätze, auch mit Anschlüssen für Elektroautos, bietet und somit die Parksituation im Quartier entspannt.

Selbstverständlich sind alle Geschosse bequem über Aufzüge erreichbar. Bei der Planung wurde großen Wert auf die Barrierefreiheit gelegt, sodass alle Bereiche des Gebäudes ohne Einschränkungen zugänglich sind. Dies ermöglicht ein inklusives Wohn- und Arbeitsumfeld für Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Unsere Genossenschaft setzt mit diesem Neubau ein starkes Zeichen für modernes, nachhaltiges und gemeinschaftliches Leben und Arbeiten in Hamburg-Wandsbek. Die Fertigstellung dieses Projekts wird das Stadtbild bereichern und einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtteils leisten.



Geschäftsstelle Behnkenkammer 2



Wohngebäude Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b



Wohnungsübergabe an die ersten Mieter
(v. l. n. r. Lennart Friis, Justus Georg Pannek, Emily Böttner, Detlef Siggelkow, Ulrich Borchert, Christian Kopka)

Tätigkeit der Organe

Der Vorstand hat im Berichtsjahr über alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten in 20 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 2024 Sitzungen des Bauausschusses, Sitzungen des Finanzausschusses und eine Sitzung des Vermietungsausschusses stattgefunden.

Am 10. Februar 2024 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. Der Grund der Einberufung war eine Informationsveranstaltung mit anschließender Baubegehung der neuen Geschäftsräume in der Behnkenkammer 2.

Die 72. ordentliche Vertreterversammlung fand am 24. Juni 2024 statt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand berichteten über das Geschäftsjahr 2023, unter anderem über das Ergebnis der Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2023 durch den gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen e. V. Die Berichte wurden von der Vertreterversammlung jeweils zustimmend aufgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt und es wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Weiterhin wurde auf der Vertreterversammlung angeregt eine Informationsveranstaltung mit dem Inhalt "Rechte und Pflichten" eines Mitgliedervertreeters durchzuführen. Die Anregung wurde gern aufgenommen und wird vor der 73. ordentlichen Vertreterversammlung am 30. Juni 2025 vom Justiziar des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen durchgeführt.

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 Satz 1 und 2, § 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 31.12.2024 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 Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 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.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 04.06.2025

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

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Gewinnverwendung

In der Vertreterversammlung am 24. Juni 2024 wurde beschlossen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 4.168.100,34 € eine Dividende von 4 % (512.923,84 €) auf die am 1. Januar 2023 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wurde vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 416.810,03 € verbleibenden Jahresüberschuss von 3.238.366,47 € den anderen Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden am 30. Juni 2025 der Vertreterversammlung vorschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 7.393.339,83 € eine Dividende in Höhe von 4 % (518.188,32 €) auf die am 1. Januar 2024 vorhandenen Geschäftsguthaben auszuschütten. Weiterhin wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen in Höhe von 739.333,98 € verbleibenden Jahresüberschuss von 6.135.817,53 € den anderen Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Hamburg, 30. Mai 2025

Detlef Siggelkow

Christian Kopka

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	29.165,00		40.311,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.578.367,39		116.514.939,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.073.761,38		1.778.639,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	122.324,00		58.047,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	647.560,67		180.351,67
5. Anlagen im Bau	0,00		17.236.221,50
6. Bauvorbereitungskosten	63.574,87		51.821,59
	136.485.588,31		135.820.020,19
III. Finanzanlagen Sonstige Ausleihungen	1.500,00	136.516.253,31	1.500,00 135.861.831,19
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.814.563,45		5.704.189,12
2. Andere Vorräte	1.483,93		2.078,22
	5.814.047,38		5.706.267,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.730,05		45.034,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	454.089,31		350.360,37
	502.819,36		395.395,30
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.550.495,79	11.869.362,53	3.650.344,89 9.752.208,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		10.294,11	11.985,16
Bilanzsumme	148.395.909,95		145.625.823,88

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
davon der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder: 380.952,00 € (Vorjahr: 454.948,00 €)		13.558.948,00	13.445.536,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 739.368,95 € (Vorjahr: 416.810,03 €)	5.680.389,80		4.941.055,82
2. Andere Ergebnismrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 6.136.132,24 € (Vorjahr: 3.238.366,47 €)	<u>32.077.901,12</u>		<u>25.943.083,59</u>
	37.758.290,92		30.883.139,41
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.393.339,83		4.168.100,34
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-6.875.151,51</u>		<u>-3.655.176,50</u>
	<u>518.188,32</u>		<u>512.923,84</u>
	51.835.427,24		44.841.599,25
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.551.835,00		4.815.018,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		6.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>457.260,00</u>		<u>1.756.324,00</u>
	6.009.095,00		6.577.342,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.225.087,82		80.931.643,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.242.327,85		5.573.249,35
3. Erhaltene Anzahlungen	6.681.654,43		6.417.622,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.339,17		21.225,72
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	945.951,98		795.053,98
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: 11.661,34 € (Vorjahr: 13.735,89 €)	<u>25.154,76</u>		<u>48.451,33</u>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 699,20 € (Vorjahr: 6.843,00 €)		90.141.516,01	93.787.245,97
D. Rechnungsabgrenzungsposten		409.871,70	419.636,66
Bilanzsumme		148.395.909,95	145.625.823,88

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	27.191.571,93	26.122.328,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.691,21</u>	<u>2.111,98</u>
	27.193.263,14	26.124.440,95
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	110.374,33	94.381,88
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	420.614,32	150.310,96
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.632.293,68	1.038.824,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen		
a) Aufwand für Bewirtschaftungstätigkeit	11.034.510,09	13.196.223,56
Rohergebnis	18.322.035,38	14.211.734,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.224.075,38	2.036.591,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
davon für Altersversorgung:		
775.822,44 € (Vorjahr: 116.931,84 €)	<u>1.228.452,51</u>	<u>539.870,91</u>
	3.452.527,89	2.576.461,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.247.382,25	4.038.021,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.361.339,43	1.405.746,51
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60,00	45,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus der Abzinsung:		
0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	94.189,61	15.220,60
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus der Aufzinsung:		
94.180,00 € (Vorjahr: 86.337,00 €)	1.243.385,87	1.266.537,37
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>41.481,04</u>	<u>127.661,16</u>
13. Ergebnis nach Steuern	8.032.168,51	4.812.571,62
14. Sonstige Steuern	<u>638.828,68</u>	<u>644.471,28</u>
15. Jahresüberschuss	7.393.339,83	4.168.100,34
16. Einstellungen in Ergebnissrücklagen	-6.875.151,51	-3.655.176,50
17. Bilanzgewinn	518.188,32	512.923,84

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 für die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Sitz der Firma: Hamburg

Nummer im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg: 883

Der Jahresabschluss 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 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.

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.

Im Geschäftsjahr wurde das bisher eigengenutzte Verwaltungsgebäude mit Wirkung zum 01.09.2024 an Dritte vermietet. Die Umbuchung erfolgte innerhalb des Sachanlagevermögens zum Buchwert.

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
- Geschäfts- und andere Bauten: 33 bis 80 Jahre
- Parkhaus Quartiersgarage: 30 Jahre
- Technische Anlagen: 3 bis 10 Jahre, teilweise bis zu 25 Jahren
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 15 Jahre, eins mit 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.

Weitere Erläuterungen zu den unbeweglichen Sachanlagen

Die Umbuchungen im Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** sowie **Anlagen im Bau** im Bereich der Anschaffungs-/Herstellungskosten betreffen die Zugänge für das Neubauprojekt Wohn- und Büroanlage mit Tiefgarage Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b.

Bei der Umbuchung im Posten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** im Bereich Abschreibung resultiert aus der Vermietung des alten Geschäftsgebäudes.

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. Erstmalig wurden in der Position die CO₂-Kostenaufteilung, zu Lasten der WHW 1897, berücksichtigt.

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 132 T€ (Vorjahr: 136 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 0 T€ (Vorjahr: 9 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 unverändert zum Vorjahr eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,60 % (Vorjahr: 2,10 %), ein Rententrend von 2,20 % (Vorjahr: 1,00 %) sowie eine Fluktuation von 1,80 % (Vorjahr: 5,00 %) und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer Laufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt (1,90 % p. a., Vorjahr: 1,82 % 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 minus 57 T€ (Vorjahr: plus 65 T€).

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

Für Kosten der Hausbewirtschaftung wurde ein Betrag in Höhe von 119 T€ (Vorjahr: 138 T€), insbesondere Servicegebühren des Abrechnungsdienstes für Heizungskostenabrechnungen, eingestellt.

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 2025 bis November 2040 aus einem Baukostenzuschuss in Höhe von 338 T€ enthalten, welcher das 2020 errichtete neue willy.tel-Kundenzentrum, Lesserstraße 73 betrifft.

3. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von 20 T€ (Vorjahr: 169 T€) sowie Erträge aus der Auflösung der Rückstellungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen von 1.090 T€ enthalten.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen enthält EDV-Kosten in Höhe von 546 T€ (Vorjahr: 647 T€).

4. Sonstige Angaben

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

In 2023 wurde ein Vertrag über die Anschließung von Immobilien an das Hamburger Glasfasernetz und die Versorgung mit Telekommunikations- und Multimedia-diensten mit einem Gesamtvolumen von 2.690 T€ abgeschlossen, deren Umsetzung sukzessive bis Ende 2026 erfolgen soll. In 2024 wurde ein Betrag in Höhe von 660 T€ aufgewendet.

4. 2. Beschäftigte

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer betrug:

Angestellte	Jahr 2024	Jahr 2023
Kaufmännische/technische Angestellte	22,0	20,6
Leitende Angestellte	2,5	2,5
Gewerbliche Angestellte	6,7	5,4
Insgesamt	31,2	28,5

4. 3. Mitgliederbewegung im Jahr 2024

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

- Stand 01.01.2024: 4.508

- Zugänge: 202
- Abgänge: 171
- Stand 01.01.2025: 4.539

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 253.264 Geschäftsanteilen zu je 52 € an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2024 um rund 193 T€ erhöht.

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

4. 4. Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 7.393.339,83 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 739.333,98 € in die gesetzliche Rücklage und 6.135.817,53 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse des Vorstands und des Aufsichtsrats zugrunde. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 518.188,32 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die am 1. Januar 2024 vorhandenen Geschäftsguthaben zu verwenden.

4. 5. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

- Detlef Siggelkow, hauptamtlich
- Ulrich Borchert, hauptamtlich (bis 05.03.2025)
- Christian Kopka, hauptamtlich (ab 01.10.2024)

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Björn Hauto, Vorsitzender
- Erkan Yilmaz, stellvertretender Vorsitzender
- Henriette Breede, Schriftführerin
- Mona Schnülle, stellvertretende Schriftführerin
- Malena Harders
- Kai Roland Zenker

4. 6. Zuständiger Prüfungsverband

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

Hamburg, 30. Mai 2025

Detlef Siggelkow

Christian Kopka

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand 01.01.2024 in €	Abschreibungen				Buchwerte	
	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen in €	Stand 31.12.2024 in €		im Geschäfts- jahr in €	Verände- rungen i. Z. m. Abgän- gen in €	Umbuchung in €	Stand 31.12.2024 in €	31.12.2024 in €	31.12.2023 in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
	406.593,59	6.735,10	1.046,63	0,00	412.272,06	366.282,59	17.871,10	1.046,63	383.107,06	29.165,00	40.311,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.040.744,00	100.532,77	0,00	16.756.875,11	223.898.151,88	90.525.807,63	4.029.306,83	0,00	764.673,03	128.578.364,39	116.514.936,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.507.998,81	22.849,02	0,00	4.638.480,88	8.169.328,71	1.729.359,75	130.880,61	0,00	-764.673,03	7.073.761,38	1.778.639,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	119.591,06	71.470,10	0,00	0,00	191.061,16	61.544,06	7.193,10	0,00	0,00	122.324,00	58.047,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.402.140,02	564.688,03	588.341,48	0,00	1.378.486,57	1.221.788,35	97.130,61	587.993,06	0,00	647.560,67	180.351,67
5. Anlagen im Bau	17.236.221,50	4.159.134,49	0,00	-21.395.355,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.236.221,50
6. Bauvorbereitungskosten	64.715,20	11.753,28	12.893,61	0,00	63.574,87	12.893,61	0,00	12.893,61	0,00	63.574,87	51.821,59
Sachanlagen gesamt	229.371.410,59	4.930.427,69	601.235,9	0,00	233.700.606,19	93.551.393,40	4.264.511,15	600.886,67	0,00	136.485.585,31	135.820.017,19
III. Finanzanlagen											
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt	229.779.504,18	4.937.152,79	60.281,72	21.395.355,99	234.114.375,25	93.917.675,99	4.282.382,25	601.933,30	0,00	136.516.250,31	135.861.828,19

Anlage 2: Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2024
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	77.225.087,82 (80.931.643,21)	5.107.737,82 (5.515.419,53)	18.700.751,28 (17.090.382,51)	53.416.598,72 (58.325.841,17)	77.225.087,82 (80.931.643,21)	Grund- pfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.242.327,85 (5.573.249,35)	337.210,86 (330.757,60)	1.341.112,58 (1.333.495,01)	3.564.004,41 (3.908.996,74)	5.242.327,85 (5.573.249,35)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	6.681.654,43 (6.417.622,38)	6.681.654,43 (6.417.622,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.339,17 (21.225,72)	21.339,17 (21.225,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	945.951,98 (795.053,98)	945.951,98 (795.053,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	25.154,76 (48.451,33)	25.154,76 (48.451,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Summe Verbindlichkeiten	90.141.516,01 (93.785.388,42)	13.119.049,02 (13.126.672,99)	20.041.863,86 (18.423.877,52)	56.980.603,13 (62.234.837,91)	82.467.415,67 (86.504.892,56)	

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 Wohnungsverorgung der Mitglieder. Am 31. Dezember 2024 verwaltet die Genossenschaft einen eigenen Bestand von:

Anzahl	Objekt	Wohn-/ Nutzfläche
3.334	Wohnungen	204.653 m ²
37	Läden und sonstige gewerbliche Objekte	5.206 m ²
6	Weitere Einheiten (2 Waschhäuser, 1 Heizhaus, 1 eigengenutztes Gebäude, 1 Genossenschaftsheim, 1 Regiegebäude)	1.347 m ²
985	Garagen und Stellplätze in Sammelgaragen	/
466	Kfz-Stellplätze im Freien	/
49	Fahrradboxen	/
22	Netz- und Funkstationen, Packstation, Photovoltaikanlagen, Werbefläche	/

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 736 Wohnungen der öffentlichen Förderung. Dies sind 22,08 % des Wohnungsbestandes. Planmäßig fallen erst wieder im Jahr 2026 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den

Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 nominal (in jeweiligen Preisen) um 5,4 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2,2 %. Das preisbereinigte Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 3,6 %, sank aber real um 0,2 %.

Während bundesweit die Wirtschaftsleistung des Verarbeitenden Gewerbes real zurückging, ist in Hamburg ein Anstieg des Verarbeitenden Gewerbes zu verzeichnen. Auch im Hamburger Baugewerbe zeigt sich preisbereinigt ein leichter Anstieg, wohingegen das Baugewerbe im Bund einen realen Rückgang hinnehmen musste.

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

Im Geschäftsjahr 2024 lag der Schwerpunkt unserer Tätigkeit auf der planmäßigen Fertigstellung des Neubauprojekts Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b. Vor diesem Hintergrund wurden größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bewusst zurückgestellt. Dennoch wurden gezielte Investitionen in die Unterhaltung und punktuelle Verbesserung unseres Bestandes sowie des Wohnumfelds vorgenommen, um weiterhin attraktive Wohnbedingungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten und die langfristige Marktfähigkeit unseres Portfolios zu sichern.

Von unseren 3.334 Genossenschaftswohnungen standen 86 Wohnungen zum 31. Dezember 2024, d. h. 2,58 % vorübergehend leer. Bei zehn bzw. 63 Wohnungen war der Leerstand instandhaltungs- bzw. modernisierungs- und bei zehn Wohnungen marktbedingt.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Position	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Jahresüberschuss	4.144	7.393	4.168
Umsatzerlöse aus Sollmieten	21.809	21.530	20.709
Aktivierte Herstellungskosten	3.400	4.272	7.254
Instandhaltung	7.228	5.548	7.969
Zinsaufwand für Darlehen	1.080	1.149	1.176

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von 7.393 T€ und lag damit deutlich über der Planung sowie über dem Vorjahreswert von 4.168 T€. Ein wesentlicher Ergebnisfaktor war eine bereits im Jahr 2023 gebildete Rückstellung in Höhe von 1.090 T€ für den hydraulischen Abgleich, die im Berichtsjahr nicht zur Ausführung kam. Zudem wurde der Mitteleinsatz bewusst zugunsten der Fertigstellung des Neubauprojekts Behnkenkammer priorisiert, wodurch größere Maßnahmen gezielt zurückgestellt wurden.

Die Umsatzerlöse lagen mit 20.430 T€ um 279 T€ unter Plan – im Rahmen einer vorsichtigen Planung. Die Gesamtinvestitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau beliefen sich auf 10.241 T€, davon 4.159 T€ aktivierungspflichtig.

Der Zinsaufwand für Darlehen lag mit einem Plus von 36 T€ leicht über Plan.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Genossenschaft weiterhin positiv. Trotz gezielter Zurückhaltung bei größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wegen der Unsicherheiten in den Bereichen des Bau- und Energiesektors wurde der Wohnungsbestand strategisch weiterentwickelt. Die Ertragslage liegt deutlich über Plan und bestätigt die wirtschaftliche Stabilität sowie die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a) Ertragslage

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

Ertragslage	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	6.659	3.966	2.693
Bautätigkeit/Modernisierung	-7	-105	98
Betreuungstätigkeit	-7	-30	23
Finanzergebnis	94	15	79
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-397	-10	-387
Neutrales Ergebnis	1.095	460	635
Steuern	-44	-128	84
Jahresüberschuss	7.393	4.168	3.225

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten sind im Vergleich zum Vorjahr um 821 T€ angestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Nettoerlöse Wohnungen	20.261	19.549	712
Nettoerlöse Gewerberäume	416	383	33
Nettoerlöse Stellplätze	754	680	74
Übrige	99	97	2
	21.530	20.709	821

Der Anstieg der Nettoerlöse aus Wohnungsvermietung um 712 T€ auf 20.261 T€ ist im Wesentlichen auf Mieterträge aus Erstvermietungen im neu fertiggestellten Wohngebäude sowie auf Neuvermietungen bei Nutzerwechseln zurückzuführen. Auch die fortgesetzte Wirkung vergangener Mieterhöhungen trug zur positiven Entwicklung bei.

Die Nettoerlöse aus Gewerbevermietung stiegen um 33 T€, da das vormals eigen-genutzte Bürogebäude nun vollständig vermietet ist.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten neben den Betriebs- und Heizkosten von 5.346 T€ (Vorjahr: 5.126 T€) insbesondere Instandhaltungsaufwendungen im Wert von 5.548 T€ (Vorjahr 7.969 T€).

Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die planmäßige Priorisierung des Neubauprojekts sowie eine temporär reduzierte Durchführung größerer Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Für nicht aktivierungsfähige Wohnungssanierungen wurden 1.428 T€ aufgewendet (Vorjahr: 2.855 T€), während die Aufwendungen für Großinstandhaltungen 1.597 T€ betrugen (Vorjahr: 2.903 T€). Die laufende Instandhaltung bewegte sich mit 2.274 T€ leicht über dem Vorjahresniveau (2023: 1.961 T€).

Die Veränderung des Personalaufwandes um 876 T€ auf 3.453 T€ betrifft hauptsächlich Personaleinstellungen in 2024 und außerplanmäßige Personalkosten.

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

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Auflösung sonstige Rückstellungen	1.125	380	745
Auflösung Pensionsrückstellung	20	169	-149
Sonstige periodenfremde Erträge und Aufwendungen	-50	-89	39
	1.095	460	635

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.

Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	7.393	4.168
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	4.282	4.038
Verlust aus Abgängen des Anlagevermögens	0	5
Abnahme (-)/Zunahme (+) langfristiger Rückstellungen	737	-79
Cashflow nach DVFA/SG	12.412	8.132
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	-1.301	640
Zunahme sonstiger Aktiva	-125	-179
Zunahme sonstiger Passiva	356	851
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	1.055	1.161
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	45	128
Ertragsteuerzahlungen	-140	-182
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.303	10.551
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-40
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagenvermögens	0	0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	27	42
Erhaltene Zinsen	94	15
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagenvermögen	- 4.960	-7.436
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.839	-7.419
Veränderungen der Geschäftsguthaben	113	99
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.800	7.768
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-5.815	-5.575
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-518
Gezahlte Zinsen	-1.149	-1.176
Auszahlungen für Dividenden	-513	-499
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.635	99
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.900	3.231
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.650	419
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.550	3.650

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 12.303 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes und zur Dividendenauszahlung von 4 % ausreicht. Trotz Investitionen in das Anlagevermögen ist der Finanzmittelbestand gestiegen.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 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	2024		2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	136.517	92,0	135.862	93,3	655
Umlaufvermögen und RAP	11.879	8,0	9.764	6,7	2.115
Gesamtvermögen	148.396	100,0	145.626	100,0	2.770
Eigenkapital	51.836	34,9	44.842	30,8	6.994
Langfristiges Fremdkapital					
– Pensionsrückstellungen	5.552	3,7	4.815	3,3	737
– Darlehensverbindlichkeiten	82.467	55,6	86.505	59,4	-4.038
Gesamt	88.019	59,3	91.320	62,7	-3.301
Kurzfristiges Fremdkapital					
– Rückstellungen	457	0,4	1.762	1,2	-1.305
– Verbindlichkeiten und RAP	8.084	5,4	7.702	5,3	382
Gesamt	8.541	5,8	9.464	6,5	-823
Gesamtkapital	148.396	100,0	145.626	100,0	2.770

Der im Vorjahresvergleich feststellbare Anstieg der Buchwerte des Anlagevermögens entstand aus Zugängen in Höhe von 4.937 T€ und Abschreibungen in Höhe von 4.282 T€.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 51.764 T€ und stellt einen relativen Anteil zum Gesamtkapital von 34,9 % (Vorjahr 30,8 %) dar. Die Zunahme des Eigenkapitals betrifft mit 7.393 T€ den Jahresüberschuss 2024, zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile mit 113 T€ abzüglich Dividendenauszahlung für das Vorjahr mit 513 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet.

2.4 Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	2024	2023
– Eigenkapitalquote	34,9 %	30,8 %
– Durchschnittliche Wohnraummiete	8,49 €/m ²	8,24 €/m ²
– Fluktuationsquote	7,29 %	7,1 %
– Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.	2,58 %	1,3 %
– Durchschnittliche Instandhaltungskosten	26,27 €/m ²	38,74 €/m ²

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Der Fachkräftemangel ist für Hamburger Unternehmen eines der größten Geschäftsrisiken. Zwar hatten laut einer Handelskammer-Umfrage im Herbst 2024 mehr als ein Viertel (28,4 %) der antwortenden Hamburger Unternehmen keinen Bedarf an zusätzlichem Personal. Etwas mehr als ein Fünftel (21,7 %) hatten keine Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen. Andererseits war jedes zweite Unternehmen (49,9 %) damit konfrontiert, nicht alle offenen Stellen innerhalb von zwei Monaten besetzen zu können. Besonders ausgeprägt waren die Schwierigkeiten im Einzelhandel (64,5 %), Gastgewerbe (66,8 %), Baugewerbe (74,7 %) und bei den Kreditinstituten (79,2 %).

Ein zentrales Thema für unsere Genossenschaft bleibt die Energiewende. Insbesondere vor dem Hintergrund unseres hohen Anteils an Bestandsimmobilien im Altbau stellt die Umstellung auf erneuerbare Energien eine große Herausforderung dar. Auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen erarbeiten wir derzeit eine eigene Klimastrategie. Diese wird sich an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sowie an den geltenden gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben orientieren. Dabei legen wir großen Wert darauf, mögliche Kosten- und Vermietungsrisiken im Sinne unserer Mitglieder frühzeitig zu erkennen und gezielt zu steuern.

Eine wichtige Veränderung betraf die Versorgung mit Fernsehprogrammen: Seit dem 30. Juni 2024 ist es gesetzlich nicht mehr erlaubt, die Kosten für den Kabel-TV-Anschluss über die Betriebskosten abzurechnen. Um auch künftig eine stabile und moderne TV-Versorgung sicherzustellen, haben wir bereits frühzeitig Maßnahmen ergriffen. Die Planungen zur Ausstattung unseres gesamten Wohnungsbestandes mit Glasfaserleitungen, die den Anschluss an neue TV-Versorgungssysteme ermöglichen, wurden abgeschlossen. Der Ausbau hat im Jahr 2024 begonnen und wird voraussichtlich bis 2026 abgeschlossen sein. Diese Umstellung ist notwendig, um unseren Mitgliedern weiterhin eine zeitgemäße Fernsehinfrastruktur anzubieten – unabhängig von der neuen Gesetzeslage.

Neben diesen strukturellen Maßnahmen sehen wir uns weiterhin mit wirtschaftlichen Risiken konfrontiert. Die nach wie vor hohen Leitzinsen der Europäischen Zentralbank führen zu deutlich gestiegenen Finanzierungskosten – sowohl bei neuen Krediten als auch bei Anschlussfinanzierungen.

Inflation

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preiserhöhungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor + 5,3 bzw. + 29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor + 14%). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2024 bei + 2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegen sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Waren insgesamt verteuerten sich um 1 % (davor 7,3 %). Die Preise für Verbrauchsgüter zogen um 0,9% an (davor 8,8 %). Hier standen die Preiserhöhungen für Energie Erhöhungen bei Nahrungsmitteln gegenüber (+1,4 %). Gebrauchsgüterpreise stiegen um 1% (davor 4,8 %).

Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 3,8 % nach oben (davor 4,4 %). Versicherungen legten deutlich zu (+13,2 %). Nettokaltmieten stiegen um 2,1 % und damit weniger als die allgemeine Inflation (davor 2,0 %). Dank Deutschlandticket verbilligte sich der öffentliche Personenverkehr (- 7,4 %). Teuer wurden dagegen die Wartung/Reparatur von Fahrzeugen (+ 6,1 %) und auch Gaststätten-/Beherbergungsdienstleistungen (+ 6,8%). Im Bereich Telekommunikation gab es keine Veränderungen.

Die staatlichen Haushalte verzeichnen ein Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. € (+ 5,5 Mrd.).

Das Defizit stieg vor allem durch Mehrausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen (in erster Linie für Renten/Pensionen). Mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Der Bund konnte sein Defizit vor allem dank der ausgelaufenen Energiepreisbremse verringern. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland wie im Vorjahr eine Defizitquote von 2,6 %. Der Referenzwert von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt wird damit eingehalten.

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit Langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29%. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e. V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August/November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor - 1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3%). Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6%). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmerer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor - 1,9 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %).

Hierbei erhöhten sich die Preise für die im Ausbau bedeutsamsten Gewerke (Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten) am stärksten (+ 4,9 bzw. 3 %). Nieder-/Mittelspannungsanlagen verteuerten sich um 6,3 % (davor 8,0 %). Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 3,3 % zu (zuvor 7,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 3,6 % (davor 6,6 %).

Unter anderem das ifo Institut rechnet mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich seien unter anderem wegen des Fachkräftemangels weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50% der Herstellungskosten ausmachten.

Hierdurch können geplanten Neubauten und Modernisierungen wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll umsetzbar sein. Wir werden daher auch in Zukunft sehr sorgfältig prüfen, welche Investitionen in welchem Umfang verantwortbar sind – mit dem klaren Ziel, unsere Bestände zu sichern und weiterzuentwickeln, ohne die finanzielle Stabilität der Genossenschaft oder die Belastbarkeit unserer Mitglieder zu gefährden.

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 das Geschäftsjahr 2025 keine Risiken, die zu einer substantiellen Störung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Die Genossenschaft rechnet für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.961 T€. Dabei wird von Nettomieterlösen in Höhe von 23.975 T€ sowie von Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 8.580 T€ ausgegangen. Die Instandhaltungsprojekte sind im Jahr 2024 erneut durch die Wohnungseinzelmodernisierungsarbeiten geprägt. Der Zinsaufwand ist mit 1.101 T€ geplant.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. .

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen insbesondere Heizungsoptimierungen durch Kesseltausch in Höhe von 171 T€ (geplant 88 T€) getätigt.

Hamburg, 30. Mai 2025

Detlef Siggelkow

Christian Kopka

Bericht des Aufsichtsrates

Wie der Vorstand in seinem Vorwort bereits berichtet hat, war die Fertigstellung des Neubaus in der Behnkenkammer 2, 4, 4a und 4b auch für uns als Aufsichtsrat das Highlight in 2024. Unser Bauausschuss hat den Baufortschritt begleitet und bis zur vollständigen Fertigstellung teilweise an den Baubesprechungen teilgenommen. Es ist ein Meilenstein für die Genossenschaft so moderne Büroräume beziehen zu dürfen. Wir danken dem Vorstand, den Mitarbeitern und allen am Bau Beteiligten.

Der von der Vertreterversammlung im Vorjahr neu gewählte Aufsichtsrat hat sich gut zusammengefunden und seine satzungsgemäßen Aufgaben vollumfänglich erfüllt. In sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat umfassend über die Geschäftsvorfälle der Genossenschaft unterrichten lassen. Wir haben Einsicht in alle relevanten Geschäftsvorfälle nehmen können.

Der Finanz- und Bauausschuss sowie der Vermietungsausschuss haben sich ebenfalls ausführlich vom Vorstand unterrichten lassen und Einsicht in die Unterlagen genommen. Weiterhin hat der Aufsichtsrat sich in einer Präsenzsitzung mit dem Verbandsprüfer ein ausführliches Lagebild über die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 machen können. Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2024 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung ordnungsgemäß wahrgenommen.

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

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss mit Lagebericht ist eingehend geprüft und in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten worden. Der Geschäftsbericht 2024 wurde erfolgreich abgeschlossen, es gab im VNW-Prüfungsbericht keine Beanstandung. Der Aufsichtsrat bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte unserer Genossenschaft jederzeit ordnungsgemäß geführt hat. Die Übersicht über die wirtschaftliche Lage war zu jeder Zeit gegeben, die Vermögensverhältnisse sind geordnet, es gab somit zu keiner Zeit einen Anlass für Beanstandungen seitens des Aufsichtsrates.

Auf der Vertreterversammlung am 24. Juni 2024 wurde dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Der gesamte Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitgliedern der Vertreterversammlung für das entgegengebrachte Vertrauen und bittet darum, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 auf der Vertreterversammlung am 30. Juni 2025 zu beschließen, dem Bericht von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen und die notwendige Entlastung zu erteilen sowie dem Vorschlag zur Gewinnverwendung 2024 anzunehmen.

Wir begrüßen es, dass der Vorstand erneut in Ausbildung investiert und weitere Ausbildungsverträge geschlossen hat. Damit setzt die Genossenschaft ein klares Zeichen für die Förderung des Nachwuchses in der Wohnungswirtschaft und wirkt dem Fachkräftemangel aktiv entgegen.

Wir freuen uns, dass unser Prokurist Christian Kopka mit seiner Fachkompetenz nun dem Vorstand angehört. Unseren Vorstand Detlef Siggelkow durften wir im Geschäftsjahr 2024 zu seiner 20-jährigen Geschäftstätigkeit in unserem Hause beglückwünschen. Wie sagt Detlef Siggelkow immer: „Ich bin stolz ein Mitglied unserer Genossenschaft zu sein“, denn es habe ja schon seine Oma bei uns in der Forbacher Straße gewohnt - das verbindet.

Hamburg im Mai 2025

Der Aufsichtsrat



v.l.n.r.: Kai Roland Zenker, Björn Hauto, Mona Schnülle,
Henriette Breede, Malena Harders, Erkan Yilmaz

Aus der Verwaltung



Wir begrüßen Melina Rudi, Marie-Josephine Bohn und Franca Ciani (v. l. n. r.) in der WHW 1897!

Sie haben am 01. August 2024 beziehungsweise am 1. Februar 2025 ihre duale Ausbildung zur Immobilienkauffrau (IHK) in der WHW 1897 begonnen. Im Rahmen ihrer Ausbildung durchlaufen sie alle Abteilungen im Haus.

Holger Tschirner verstärkt seit dem 01. Juli 2024 als Abteilungsleiter Hausverwaltung und Vermietung das Leitungsteam der WHW 1897. Er hat seine berufliche Karriere in unserer Genossenschaft im Jahr 2006 mit der Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen und war anschließend in der Vermietungsabteilung tätig. Währenddessen hat er sich kontinuierlich weiterqualifiziert und unter anderem die Fortbildungen zum Immobilienfachwirt (IHK) sowie zum Immobilienökonom (GdW) erfolgreich absolviert.



Am 15. Juli 2023 übernahm Benjamin Körner die Verantwortung als Abteilungsleiter Rechnungswesen/Finanzen/IT-Software und wurde Teil des Leitungsteams der WHW 1897. Er bringt seine langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche, seine Qualifikation als Bilanzbuchhalter (IHK) sowie einen Bachelor of Arts in der Immobilienwirtschaft in die Genossenschaft ein. Am 1. April 2025 wurde Benjamin Körner Prokura erteilt.

Unser Objektbestand am 31. Dezember 2024

WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
3	Auf dem Königslande 2, 2a	24					
4	Behnkenkammer 6, 8	16					
	Auf dem Königslande 4, 4a-c, Wiemannweg 8	37		1			
	Behnkenkammer 10, 12, 14, Auf dem Königslande 6	42					
5	Wiemannweg 2, Lesserstraße 2	19					
6	Wiemannweg 4, 6	16					
7	Auf dem Königslande 3, 5	14					
8	Auf dem Königslande 1, Lesserstraße 4, 6, 8, 10	33					
9	Wendemuthstraße 79, 81, 83	28		1			
	Walddörferstraße 72, 74	16					
	Behnkenkammer 1, 3, 5	31		1			
10	Josephstraße 8	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	1		
	Eulenkamp 2, 4, 6, 8, 10	41		3			
23	Lengerckestraße 45a-e, 47	57					
	Eulenkamp 12, 14	8		1			
	Walddörferstraße 12	8		1			
24	Holzmühlenstraße 95, 97, 99, 101, Friedrich-Ebert-Damm 31, 33	47		2			
	Holzmühlenstraße 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					
27	Straßburger Straße 7, 9, 11	26		4	1		
	Vogesestraße 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				2	105	12
32	Lesserstraße 67, 69, 71	28		1			
	Friedrich-Ebert-Damm 12, 12-b, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	89					
	Walddörferstraße 61, 63, 65	21			1		
33	Gladowstraße 12a-e	44					10
	Gladowstraße 14a-b	12					
	Gladowstraße 16a-b	12					

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2024							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
35	Friedrich-Ebert-Damm 19a-c	28					
	Friedrich-Ebert-Damm 21a-c	27					
	Friedrich-Ebert-Damm 23a-c, Lesser- straße 73	30		1			
36	Ahrensburger Straße 11, 11a, 13, 15, 17	33					
	Birtstraße 4	11					5
37	Hogrevestraße 28a-b	12				6	10
	Hogrevestraße 30a-c	24					
	Hogrevestraße 32a-d	32					
38	Lesserstraße 55, 57	16					
39	Walddörferstraße 59	4					
40	Walddörferstraße 35	32				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			1		
	Dernauer Straße 29a-c	18					
	Dernauer Straße 31, 33, 35, 37	32				28	35
	Dernauer Straße 39a-c	18					
	Dernauer Straße 41, 43, 45	22					
43	Walddörferstraße 55	8					
44	Fanny-David-Weg 8, 10, 12	24			1		
	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					
	Reinbeker Redder 160, 162	72					
45	Biehlweg 4a-c	24					
46	Biehlweg 6, 8, 10, 12, 14	72				32	33
	Biehlweg 7 (Quartiersgarage)					111	
47	Biehlweg 2a-c	25					
	Lesserstraße 93, 95, 97	25				14	
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			22	52
51	Biehlweg 1, 3, 5	18					
52	Lesserstraße 43, 45, 47, 49	117	117	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				
	Gropiusring					16	17
56	Geesthachter Kehre 1, 3	9	9			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				12
	Kielkoppelstraße 20c-d	12	12				22
57	Alter Zollweg 61a-c	21	21				36
	Alter Zollweg 63a-c	21	21				

Fortsetzung Objektbestand am 31. Dezember 2024							
WIE	Objekte	Anzahl					
		Wohnun- gen	davon gefördert	Gewerbe- objekt	Sonstige	Garagen	Stell- plätze im Freien
58	Lesserstraße 23, 25, 27	24	24				
59	Lesserstraße 29, 31	20	20				38
211	Rosmarinstraße 8	9					14
221	Josephstraße 10, 10a-b	21					
	Josephstraße 12, 12a-b	23				36	
	Josephstraße 14, 14a	35					
331	Gladowstraße 20a (Genossenschaftsheim)				1		
332	Gladowstraße 20a (Regiegebäude)				1		
341	Tonndorfer Hauptstraße 85	20	16			149	
	Tonndorfer Hauptstraße 87	69	60				
	Tonndorfer Hauptstraße 89	81	72				
	Tonndorfer Hauptstraße 91	20	16				
391	Gladowstraße 20 (Verwaltungsge- bäude)			1			12
422	Thiedeweg 23a-g	83			1	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	
600	Behnkenkammer 2, 4, 4a, 4b	48	15	1		66	
601	Gladowstraße 15, 17, 19	20				19	
611	Lesserstraße 123, 125	31				26	
Gesamt		3.334	736	37	12	985	466

Ohne Fahrradboxen, Netzstationen, Antennenanlagen, Photovoltaikanlagen, Werbefläche, Waschküchen und Packstationen.

Unseren in 2024 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Jens Peter Becker
Edeltraut Bente
Joachim Blümel
Hubert Bolewski
Sylvia Borchard
Marlies Borchert
Nina Dobrela
Klaus Dockweiler
Irma Gaag
Gertrud Gebhardt
Günther Geue
Helene Gurev
Gaby Hardt
Christel Harms
Roland Haselhoff
Detlef Heuer
Wanda Hufnagel
Marco Ihben
Irma Januschewitsch
Carla Jensch
Heiko Kegel
Adolf Kolodzick
Christel Kolodzick
Herbert Krettek
Astrid Kruse

Ingeborg Mai
Günter Meyer
Florian-Lemaic Milica
Iris Misfeld
Nasser Mohammadi
Gerhard Möller
Horst Niemand
Claudia Ohme
Horst Pingel
Uwe Pollmann
Gabriele Pommereit
Renate Räth
Dieter Sandhoop
Rita Scherbakov
Renate Schlender
Jürgen Schubert
Friedjof Schwientek
Zvonimir Seget
Martin Sipplie
Bernd-Rüdiger Stolte
Peter Storbeck
Robert Valkovic
Wilma Waetzoldt
Eberhard Zimmermann

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





Willkommen daheim.



**Wohnungsgenossenschaft
Hamburg-Wandsbek von 1897 eG**
Behnenkammer 2
22041 Hamburg

Tel. 040 6828770 · E-Mail: info@whw1897.de
Website: www.whw1897.de

IMMER ERREICHBAR!
Unser Serviceportal für
alle Mieter und Mitglieder

