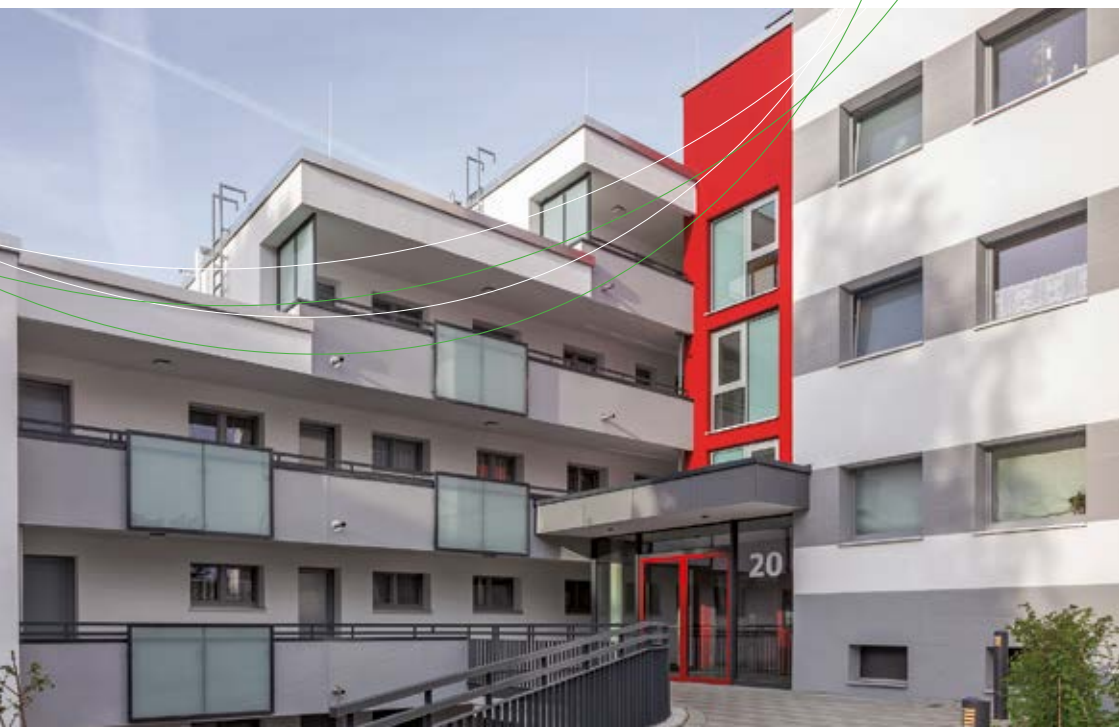


## JAHRESBERICHT 2015

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



## WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT GARTENSTADT WANDSBEK EG

Gartenstadtweg 81  
22049 Hamburg  
Tel: 040 69 69 59 - 0  
Fax: 040 69 69 59 - 59  
www.gartenstadt-wandsbek.de  
info@gartenstadt-wandsbek.de

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der  
**Gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaft in Wandsbek e.G.m.b.H.**  
(gegründet am 31. Januar 1910)

und der

**Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft der  
Eisenbahner Hamburg-Ohlsdorf e.G.m.b.H.**

(gegründet am 25. März 1946)

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

### Inhaltsverzeichnis

Seite

Bericht des Vorstandes	03
Bericht des Aufsichtsrates	26
Geschäftszahlen	28
Unsere Wohnanlagen	31
Organe der Genossenschaft	38
Organisationsstruktur	39

Titelfoto: VE 57 – Beerenhöhe 18–20, Quelle: Brillux, Aloys Kiefer



Christine Stehr, Dirk Lippen

### Bericht des Vorstandes

#### Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

2015 – was für ein Jahr! Ein mehrseitiger Artikel würde nicht ausreichen, um nur die Eckpunkte der vielen Ereignisse zu umreißen, die die Welt im vergangenen Jahr beschäftigt haben. Staatspleiten, Gewalt, Terror und menschliches Elend machten dabei nicht halt vor den Toren Europas, sondern waren mit einmal ganz nah – viel näher, als man es sich bislang wirklich vorstellen konnte.

Gelöst sind diese Probleme bis heute nicht. Wie auch? Denn zu komplex sind die Hintergründe sowohl für die wirtschaftliche Schiefelage einzelner Länder als auch für Kriege, Anschläge und Fanatismus, um sie zunächst

einmal zu durchblicken und schließlich einen vermeintlich richtigen Weg aus der Krise zu finden.

Was hat das alles mit dem Wohnen in Hamburg zu tun? Jede Menge, denn wenn es auch bisher schon eine Herausforderung war, Wohnungen schnell, hochwertig und günstig zu bauen und anschließend unter allen Maßgaben der Nachhaltigkeit und des Ressourcenschutzes zu bewirtschaften, so gleicht dies mittlerweile einer wirklichen Herkulesaufgabe.

Klimaschutz – der wenig kosten darf und dessen Anforderungen immer noch weiter in die Höhe geschraubt werden; eine grüne Stadt – in der doch immer mehr Menschen leben wollen; bezahlbare Wohnungen – deren Herstellung in den Mühlen der Bürokratie feststeckt; und eine angemessene Versorgung

von Menschen in Not – nur das möglichst nicht vor der eigenen Haustür. Die Liste der gegensätzlichen Forderungen, Meinungen und Sichtweisen ließe sich noch sehr weit fortführen.

Doch es ist nicht unser Weg, an Schwierigkeiten zu verzagen, und schließlich gilt es nicht, Probleme zu wälzen, sondern Lösungen zu finden. So verstehen wir die stetige energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes als selbstverständlichen Teil einer nachhaltigen Bewirtschaftung. Ein Leben in grüner Umgebung erhalten wir nicht nur in unseren bestehenden Wohnanlagen, sondern planen es auch dort, wo Neues entsteht. Bezahlbarkeit? Ein Kriterium, das für uns immer ganz vorn steht und das wir weiter erfüllen wollen, auch wenn die Rahmenbedingungen hierfür zunehmend schwieriger werden. Und ganz sicher nicht zuletzt – bleibt der Mensch. Als Mittelpunkt unseres Handelns, ganz egal, ob alt oder jung, welcher Herkunft oder Religion.

Möchte man nicht fast sagen: Typisch Genossenschaft?

Denn um die Menschen haben wir uns schon immer gekümmert, sei es um die Nachbarn, die Rahmenbedingungen für das Wohnen oder auch durch konkrete Hilfeleistungen. So gelingt nicht nur echtes Miteinander, sondern auch eine erfolgreiche Integration derer, die das für sich wünschen. Das beste Beispiel sind unsere Mitglieder, auf die wir wieder einmal besonders stolz sind. Denn gerade jetzt, wo viele Flüchtlingsfamilien Unterstützung brauchen, erleben wir diese ganz selbstverständlich, und sei es nur bei den manchmal einfachsten Dingen des täglichen Lebens.

Respekt, Achtung und guter Wille sind eine perfekte Basis dafür.

Genossenschaft eben!

## KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2015/2016

### Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welcher die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund Mrd. Euro 290. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 Prozent. Das ist weit mehr als der Maschinenbau (Anteil 3,6 Prozent), die Automobilindustrie (4,5 Prozent) oder der gesamte Handel (8,9 Prozent). Diese Branchen sind – die Wirtschaftsleistung betrachtet – deutlich kleiner als die Immobilienwirtschaft.

### 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.

### Prognosen

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 Institut für Wirtschaftsforschung Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. 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.

### Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 Prozent gegeben.

### Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Men-

schen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

### Wohnungsbaubedarf steigt

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 Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 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 anhaltende 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 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

### 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. Die Hansestadt profitiert hauptsächlich von den Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland. Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg eine junge Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. 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.

In Hamburg gibt es nach den Ergebnissen des Mikrozensus rund 965.000 Haushalte mit jeweils durchschnittlich 1,8 Personen. Etwa jeder zweite (51,2 Prozent) war ein Singlehaushalt und jeder fünfte (19,5 Prozent) hatte drei oder mehr Haushaltsmitglieder. Die Anzahl der Familien in der Hansestadt belief sich auf rund 227.000, von denen wiederum etwa 70.000 alleinerziehende Familien (30,6 Prozent) waren. Weiterhin hatten rund 28 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger einen Migrationshintergrund. Bezogen auf die Anzahl der Haushalte zählte mit 251.000 rund jeder vierte Haushalt in Hamburg zu den Haushalten mit Migrationshintergrund. Die Größe der Migrationshaushalte lag durchschnittlich bei 2,2 Personen und die der Haushalte ohne Migrationshintergrund bei rund 1,7 Personen.

### Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 nominal um 4,1 Prozent gestiegen. Preisbereinigt ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von 2 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 Prozent bzw. 1,6 Prozent (Bundesdurchschnitt 0,1 Prozent bzw. 1,6 Prozent). 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.

### Umsatzplus im Baugewerbe durch Wohnungsbau

Im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der Gesamtumsatz 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent von Mrd. Euro 1,7 auf fast Mrd. Euro 2,0 gestiegen. Den größten Zuwachs gab es im Wohnungsbau mit einem Zuwachs von Mio. Euro 156 (plus 34 Prozent) und damit einer Verdopplung der Zuwachsrate von 2013 zu 2014 (17 Prozent). Im gewerblichen und industriellen Bau legten die Umsätze um 12 Prozent und im öffentlichen und Verkehrsbau um 5 Prozent zu. Keine positiven Aussichten versprechen die Auftragseingänge, die – nach einem bereits deutlichen Rückgang in 2014 – um weitere 14 Prozent im Jahr 2015 nach-

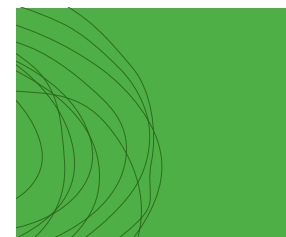


Bild 1: VE 23 – Fassadenmodernisierung im Gartenstadtweg,  
Bild 2–4: VE 24 – Neue barrierearme Erdgeschosswohnungen und ein modernisiertes Bestandsgebäude – Abschlussbesprechung, Dämmarbeiten und Gedankenaustausch beim Oktoberfest in der Pillauer Straße,  
Bild 5, 6: VE 52 – Eingangsbereiche in der Bengelsdorfstraße – vor und nach der Umgestaltung





Bild 1: VE 37 – Energetische Großmodernisierung und Dachgeschossausbau im König-Heinrich-Weg und Schippelsweg, Bild 2: Vorstellung der Neubauplanungen für die Sieker Landstraße in Rahlstedt

gaben. Während im gewerblichen und industriellen Bau das Volumen um 2 Prozent wuchs, ging der Auftragswert im Wohnungsbau um 14 Prozent zurück. Im öffentlichen und Verkehrsbau führten ausbleibende Aufträge sogar zu einem Minus von 32 Prozent.

#### Mieten entwickeln sich moderat – Preise für Eigentumswohnungen steigen

In Hamburg liegt die Neuvertragsmiete bei einer 75 m<sup>2</sup> großen Standardwohnung bei 9,90 Euro/m<sup>2</sup> im 3. Quartal 2015 bei einer Spanne von 5,40 Euro/m<sup>2</sup> bis 20,10 Euro/m<sup>2</sup>. Im Top-Ranking der Städte mit dem höchsten Mietniveau 2015 liegt Hamburg auf Platz 11 noch hinter München, Stuttgart oder Frankfurt.

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und beträgt im Durchschnitt 3.360 Euro/m<sup>2</sup>. In Hamburg liegen die Preise für Eigentumswohnungen heute um 43 Prozent über dem Niveau vor fünf Jahren. Die deutlich ausgeweiteten Wohnungsneubauaktivitäten in

Hamburg haben neben den ständig steigenden Bauanforderungen und Regularien ebenfalls zu einem drastischen Anstieg der Baukosten geführt. Das Sonderbauprogramm für Flüchtlinge wird diesen Anstieg als Sonderkonjunktur-Effekt verstärken. Die erhöhten Standards der EnEV 2016 verteuern das Bauen noch einmal um weitere 7 bis 8 Prozent.

#### Wohnraumförderung auf hohem Niveau

Im Jahr 2015 wurden 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 und stehen mittelfristig zusätzlich als Sozialwohnungen am Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Damit wurden im Jahr 2015 Förderungen für Sozialwohnungen in Höhe von über Mio. Euro 171 gewährt. Der Senat setzt in der Schaffung neuen Wohnraums auf Kontinuität und hat auch für das Jahr 2016 Mittel für mindestens 2.000 geförderte Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zur



VE 24 – Informationsabend für die Mitglieder anlässlich des bevorstehenden Modernisierungsarbeiten

Verfügung gestellt. Allein für den Neubau von Mietwohnungen ist ein Subventionsbarwert von mehr als Mio. Euro 125 eingeplant. Darüber hinaus wird die Förderung von Modernisierungen fortgesetzt. Die Wohnraumförderung im Jahr 2016 wurde weiterentwickelt. Neben einer pauschalen Erhöhung der Förderung um 2 Prozent, um steigende Baukosten frühzeitig in der Förderung zu berücksichtigen, gibt es weitere Anpassungen.

#### Bündnis für das Wohnen

Für eine echte Entlastung am Wohnungsmarkt wird jedoch vor allem der Neubau von Wohnungen benötigt. Die Gespräche über eine Neuauflage des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurden im zweiten Halbjahr 2015 aufgenommen und dauern noch an. Das Bündnis war in 2011 befristet auf die 20. Legislaturperiode geschlossen worden und muss daher neu aufgelegt werden. Das Ziel des Hamburger Senats, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde voraussichtlich auch in 2015 erreicht. Im Jahr 2015 wurde der Bau von 9.560 Wohnungen genehmigt.

Die Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich somit weiterhin auf dem hohen Stand der Vorjahre. Im Jahr 2015 haben die Mitgliedsunternehmen des VNW die Zielzahlen aus dem Bündnis (1.900 Wohnungen) mit insgesamt 1.923 neu gebauten Wohnungen leicht übertroffen. Auch für die Folgejahre wird mit der Erfüllung dieser Zielzahlen gerechnet. Mit dem Bündnis für das Wohnen ist der Neubau in den letzten Jahren in Schwung gekommen, dieser Trend setzt sich in den nächsten Jahren ebenfalls fort. Die Bedingungen für bezahlbaren Neubau werden jedoch schwieriger durch fehlende Grundstücke im Stadtgebiet, knappe Baukapazitäten und hohe Baukosten, die das bezahlbare Bauen beeinträchtigen.

#### 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 Mieterhöhungen bei Neuvermietungen auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit den woh-

nungswirtschaftlichen 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 Mieterinnen und Mieter der Mitgliedsunternehmen des VNW gilt jedenfalls unverändert, dass sie zu vergleichsweise moderaten Mieten wohnen können bei Durchschnittsmieten von 6,20 Euro/m<sup>2</sup>.

### Zuwanderung, Flüchtlinge

Im Jahr 2015 haben 61.598 Menschen in Hamburg Schutz gesucht. Insgesamt hat die Freie und Hansestadt Hamburg 22.299 Menschen aufgenommen, 13.157 davon haben 2015 einen Asylantrag gestellt. 39.299 Menschen werden nach dem Königsteiner Schlüssel auf andere Bundesländer verteilt. Insgesamt 20.987 Menschen sind auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen. Der Unterbringungsbedarf liegt nach wie vor auf hohem Niveau. Die meisten Flüchtlinge erreichen Hamburg gegenwärtig aus Syrien (30 Prozent), Afghanistan (25 Prozent) und dem Irak (11 Prozent). 50 Prozent der Flüchtlinge sind unter 25 Jahre alt.

Im Oktober 2015 hat der Senat ein Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen beschlossen, die im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen. Insgesamt sollen so 5.600 Wohnungen bis Ende 2016 entstehen. Dabei müssen jedoch die Leitbilder guter Stadtentwicklung im Auge behalten und es muss auf kleinteiligere und vor allem gemischte Siedlungen gesetzt werden. Deshalb sollten die Wohnungen nicht ausschließlich an Flüchtlinge vermietet werden, damit eine gute und schnelle Durchmischung der Quartiere und ein Zugang aller Wohnungs-

suchenden zu diesen Wohnungen gewährleistet wird, um auch für die Flüchtlinge die Integration in unsere Gesellschaft zu erleichtern.

Die Wohnungsunternehmen des VNW sehen in der Integration der Flüchtlinge in unsere Gesellschaft neben der Unterbringung die vordringlichste Aufgabe und bieten vielfältige Hilfe an. Zunehmend vermieten Wohnungsbaugenossenschaften ihre Wohnungen an Flüchtlingsfamilien und sorgen so für eine schnelle Integration in unsere Gesellschaft. Die Wohnungsunternehmen setzen dabei auf eigene Sozialarbeiter, Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen, Deutschkurse u.v.m. Viele Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter unterstützen das Angebot ihrer Genossenschaft bzw. ihrer Wohnungsgesellschaft ehrenamtlich, so dass häufig ein Netzwerk von Nachbarn für Nachbarn entsteht.

### VNW-Unternehmen – verlässliche und kompetente Partner

Die Hamburger Wohnungsunternehmen des VNW stehen insbesondere wegen der aktuellen Flüchtlingssituation, des notwendigen Wohnungsneubaus auf dauerhaft hohem Niveau, der Integration vordringlich Wohnungssuchender, der energetischen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände und ihrer moderaten Mietpolitik im Fokus von Politik und Verwaltung. Sie bewirtschaften in Hamburg insgesamt 290.000 Wohnungen und geben somit über einer halben Million Menschen in Hamburg ein bezahlbares Zuhause. Die Wohnungsunternehmen investieren jedes Jahr rund Mio. Euro 800 bis Mio. Euro 900 in ihre Bestände und leisten damit einen entscheidenden Beitrag für funktionierende Nachbarschaften und lebenswerte Wohnquartiere.

## GRUNDSTÜCKSVERKEHR, BAUTÄTIGKEIT DER GENOSSENSCHAFT

Bereits Anfang 2014 konnte der Ankauf einer Baufläche in Rahlstedt realisiert werden. Das Grundstück in der Sieker Landstraße 41 bietet Raum für rund 90 Wohnungen und bildet eine optimale Ergänzung zu unseren im Jahre 2003 fertiggestellten Wohngebäuden im Rahlstedter Kamp, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden.

Das seinerzeit unter dem Namen „Boltwiesen“ erschlossene Gebiet ist geprägt von unterschiedlichen Wohnformen, Eigentum und Mietwohnungsbauten, von denen viele unter genossenschaftlicher Beteiligung entstanden sind. Bis heute hat das Quartier eine kontinuierlich positive Entwicklung genommen und zeichnet sich aus durch Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie gute Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr und die nur ca. 4 km entfernte Anschlussstelle an die Autobahn A1/Hamburg-Lübeck.

Im Geschäftsjahr wurde die Genehmigungsplanung für die Neubebauung abgeschlossen und der Bauantrag eingereicht. Aufgrund der umfangreichen Prüfungen und Beteiligungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens konnte dieses bis zum Berichtszeitpunkt nicht abgeschlossen werden. Die geplanten Neubauproduktionen mussten daher entsprechend verschoben werden.

Vorbehaltlich der Genehmigung beabsichtigt die Genossenschaft die Errichtung von rund 90 Wohnungen, die sich auf ca. 6.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken. Die Hälfte der Wohnungen sollen im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung errichtet werden. Hierfür wurden Fördermittel der IFB beantragt.

Während die vorhandenen 36 Genossenschaftswohnungen im Rahlstedter Kamp aufgrund ihrer Größe vorwiegend familiengerecht konzipiert sind, ist auf dem neu erworbenen Grundstück in erster Linie der Ausbau des Angebotes an 2-, 2 ½- und 3-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungen innerhalb der geplanten 4-geschossigen Gebäude sollen entweder ebenerdig oder über Aufzüge erschlossen werden, sodass auch die Interessen der Mitglieder Berücksichtigung finden, die Wert auf schwellenlose Zugänge und eine barrierearme Ausstattung legen.

Auf diesem Wege kann zukünftig an diesem Standort auch der großen Gruppe von Mitgliedern, die in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten sowie kleinen Familien leben, preiswerter und qualitativ hochwertiger Wohnraum in einem attraktiven Wohnumfeld angeboten werden. Die Neubauplanungen stoßen auf reges Interesse bei unseren Mitgliedern.

Doch wollen wir Wohnungen, die zu den verschiedenen und sich verändernden Lebenssituationen passen, weiterhin nicht nur im Neubaubereich anbieten, sondern auch durch Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Wohnanlagen. Die Möglichkeiten, Barrieren nicht zwingend vollständig, aber dennoch weitgehend zu reduzieren, sind vielfältig, und für viele Menschen ist dies eine große Erleichterung. Angefangen bei der Beseitigung von Treppen in den Eingangsbereichen, über verbreiterte Eingangs- und Zimmertüren, bis hin zum Einbau möglichst bodengleicher Duschen werden im Falle von Wohnungsmodernisierungen grundsätzlich alle Optionen durchdacht und deren wirtschaftliche Umsetzbarkeit geprüft.

Eine Kombination aus neuem Wohnraum und der Ertüchtigung des Bestandes konnte durch den Umbau von 4 Gewerbeeinheiten in Wandsbek, welcher im vergangenen Jahr umgesetzt wurde, erreicht werden.

Das Gebäudeensemble im Bereich Pillauer Straße, Voßkulen und Eydtkuhlenweg wurde in den 60er-Jahren errichtet und ist geprägt von großzügigen Grünflächen. Ebenfalls typisch für diese Zeit war die Einrichtung von Ladenzeilen in den Erdgeschossen. Im Laufe der Jahre gestaltete sich die Vermietung der Flächen an geeignete Gewerbetreibende jedoch zunehmend schwierig und war so geprägt von hoher Fluktuation und Zwischenvermietungen. Zudem war die gewerbliche Ausrichtung der Mieter zunehmend nicht mehr geeignet, einen Mehrwert für die Bewohner im Quartier zu bieten.

Der Umbau von einem Teil der erdgeschossigen Flächen zu 5 barrierearmen Wohnungen wurde mit einer energetischen Modernisierung der vorhandenen 24 Wohnungen verbunden. Sowohl die Außenanlagen als auch die Gestaltung der Eingangssituationen des Gebäudes wurden dabei optimiert. Die mit großzügigen Terrassen ausgestatteten Mietergärten, die den Neubaugewohnungen zugeordnet wurden, bieten die Möglichkeit, sich einen kleinen grünen Rückzugsort zu gestalten. Das bereits in den Vorjahren durch Modernisierungen und Verbesserungen im Wohnumfeld aufgewertete Wohngebiet erhielt somit eine weitere attraktive Ergänzung. Alle 5 Wohnungen konnten im Geschäftsjahr vermietet werden.

Um die neu entstandenen Wohnungen dem interessierten Mitgliederkreis anbieten zu können, wurde für diese Umbaumaßnahme auf die Inanspruchnahme von städtischen Fördermitteln, welche mit entsprechenden Vorgaben bei der Wohnungsvergabe verbunden ist, verzichtet. Bei allen Baumaßnahmen werden jedoch grundsätzlich die Möglichkeiten der Nutzung öffentlicher Förderungen geprüft und – sofern sinnvoll – Fördermittel der Stadt oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt.

Der Gedanke, vorhandene Potenziale innerhalb des Wohnungsbestandes zu nutzen, stand

auch bei der Ausbauplanung für die Dachgeschosses in Niendorf im Vordergrund. Im Rahmen der für das laufende Geschäftsjahr vorgesehenen Modernisierung der beiden Gebäude im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg ist ein Ausbau der großen weitgehend ungenutzten Dachböden zu Wohnraum beabsichtigt. Vorbehaltlich der Genehmigung, welche im vergangenen Jahr beantragt wurde, besteht die Möglichkeit, bis zu 8 weitere Wohnungen in der Größenordnung zwischen rund 34 und 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen.

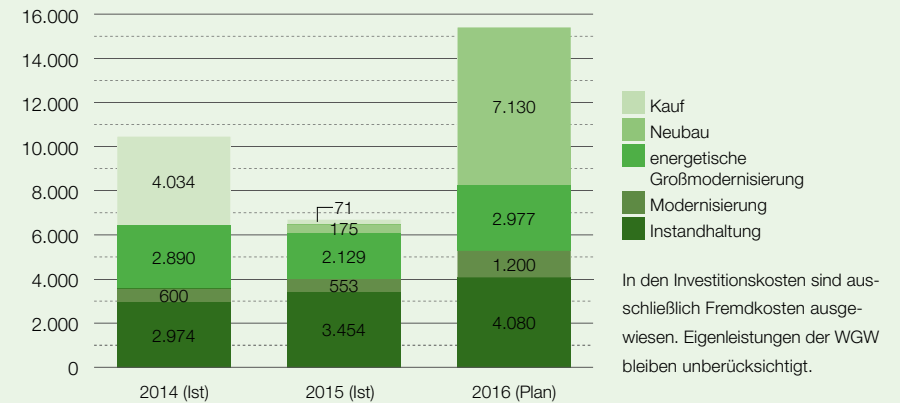
Bereits zum jetzigen Zeitpunkt gibt es großes Interesse an diesen Wohnungen, die einmal mehr langfristigen Wohnraum bieten und sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre Ausstattung und Größe den Vorstellungen unserer Mitglieder entsprechen und die langfristige Vermietbarkeit für die Genossenschaft sicherstellen sollen.

## INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Neben der kurzfristigen Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden voraussichtlich in den kommenden Jahren anfallende bauliche Maßnahmen in einer mittelfristigen Planung zusammengefasst und fortgeschrieben. Diese bilden die Grundlage für mittelfristige Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne der Genossenschaft.

Im Zuge der Planungen werden grundsätzlich die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Die damit verbundenen Anforderungen gehen allerdings über die ohnehin schon hohen gesetzlichen Regelungen oft weit hinaus oder sind beispielsweise mit hohem Verwaltungsaufwand sowie Preis- und Belegungsbindungen verbunden. Die Beantragung von Fördermitteln macht die Genos-

## Gesamtinvestitionen 2014–2016 in TEuro



senschaft daher davon abhängig, ob die sich daraus ergebenden Konsequenzen im Interesse ihrer Mitglieder liegen.

## Modernisierung

Neben der laufenden Instandhaltung und den umfassenden energetischen Optimierungen der Gebäude hat weiterhin die Modernisierung unserer Wohnungen hohe Priorität. Der technische Zustand und die Ausstattung der Wohnungen werden daher bei jedem Nutzerwechsel überprüft. Die Einzelmodernisierungen beinhalten z. B. die Prüfung und ggf. Erneuerung der elektrischen Anlage, Auswechslung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Küchen- und Badumbauten, Heizkörper- und/oder Heizungseinbauten sowie Fenstererneuerungen. Um die Belastungen für die Mieter so gering wie möglich zu halten, finden Modernisierungsmaßnahmen in diesem Umfang grundsätzlich nur bei anstehenden Wohnungswechseln statt. Die anfallenden Kosten sind demnach nicht nur vom Umfang der baulichen Maßnah-

men, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder im Bereich der Gartenstadtsiedlung erfordern in der Regel eine komplette Entkernung der Wohnungen. Neben den vorgenannten Arbeiten erstrecken sich die Modernisierungsmaßnahmen daher auch auf Verbesserungen im Schallschutz, den Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen. Aufgrund dieser umfangreichen Umbauten werden die dort anfallenden Kosten im Rahmen der bestehenden Aktivierungsrichtlinie als nachträgliche Herstellungskosten erfasst. Im Jahr 2015 waren dies – einschließlich der ermittelten Eigenleistungen von rund TEuro 43 – rund TEuro 596 (2014: TEuro 333). Die variierende Höhe der Investitionen an dieser Stelle ist auf die sich verändernde Anzahl von Wohnungswechseln und auf den unterschiedlichen Modernisierungsumfang in den Wohnungen der Gartenstadtsiedlung zurückzuführen.

Alle Modernisierungsmaßnahmen sind in der Regel mit Anhebungen der Grundnutzungsgebühren verbunden. Die Herrichtung der Wohnungen hat dennoch positiven Einfluss auf die Vermietbarkeit und bietet aufgrund der guten Nachfrage nach preisgünstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen weiterhin die Möglichkeit einer Interessentenauswahl. Die Nutzerstrukturen können somit gleichwohl positiv beeinflusst werden. Für modernisierte Wohnungen in der Gartensiedlung bestehen nach wie vor erhebliche Wartezeiten für interessierte Mitglieder.

Die im Modernisierungsplan 2015 erfassten Maßnahmen wurden im Wesentlichen fertiggestellt. Einige Restarbeiten der energetischen Modernisierung in der Pillauer Straße erstreckten sich bis in das erste Quartal 2016. Auch in die Modernisierung von Fenstern wird nach wie vor investiert. So fielen 2015 rund TEuro 302 (2014: TEuro 541) für den Austausch von Fenstern an. Hierbei wurden die in der Regel bereits mit Isolierverglasung ausgestatteten Fenster durch neue Fenster mit höherwertiger Wärmeschutzverglasung ersetzt. Zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere größere Einzelmaßnahmen sowie Bad- und Küchenerneuerungen durchgeführt, deren Notwendigkeiten sich im Laufe des Geschäftsjahres ergaben.

Im laufenden Geschäftsjahr sind für die energetische Modernisierung der beiden Gebäude im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg, verbunden mit dem Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen, sowie für die Herstellung neuer Balkone in der Rauchstraße 2–6 und der Bovestraße 41 Investitionen in Höhe von rund Mio. Euro 3,0 vorgesehen. In der Gartensiedlung wird mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechsel in Höhe von rund Mio. Euro 1,2 gerechnet.

2015 konnten für 3 Wohnanlagen insgesamt

TEuro 83 an Mietzuschüssen, Investitionszuschüssen und Zuschüssen für Wärmedämmmaßnahmen vereinnahmt werden.

## Energieeinsparung und Umweltschutz

Die von der Bundesregierung angestrebten Klimaschutzziele finden in zahlreichen Regelungen und Gesetzen Niederschlag und beeinflussen, neben den darüber hinausgehenden Regelungen der Länder, zunehmend nicht nur die bestehenden Möglichkeiten der energetischen Modernisierung, sondern auch deren Wirtschaftlichkeit.

Dennoch ist die, somit immer umfangreicher werdende, energetische Modernisierung der Bestandsgebäude eine feste Größe in der Investitionsplanung der Genossenschaft. Die Gründe hierfür sind dabei sowohl im Klimaschutzgedanken und der Energieeinsparung zu finden als auch in der Erwartungshaltung unserer Mitglieder an ein behagliches Zuhause.

Basis unserer Planungen und Investitionsentscheidungen sind unter anderem die vorliegenden Energiebedarfs- und -verbrauchsausweise der einzelnen Gebäude, überbetriebliche Vergleiche mit anderen Wohnungsunternehmen, welche durch den VNW erstellt werden, und interne Auswertungen.

Ausgehend vom aktuellen Zustand des jeweiligen Gebäudes werden im Rahmen einer energetischen Modernisierung Erneuerungen der Fenster meist ebenso vorgenommen wie eine in der Regel vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Neben notwendigen Erneuerungen von Heizungsanlagen sind Optimierungen der Heizungseinstellungen durch sogenannte hydraulische Abgleiche probate Mittel zur Reduzierung und Verteilung der Heizenergie. Hinzu

kommen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Erneuerung von Dacheindeckungen oder die Überarbeitung von Balkonen, sowie Arbeiten zur Verbesserung der Grundrisse oder der Außenanlagen.

Die hierfür zur Verfügung gestellten Mittel konnten in den vergangenen Jahren stetig erweitert werden. Der Abschluss der energetischen Modernisierungen oder anderer wertverbessernder Maßnahmen führt zu einer Anpassung der Grundnutzungsgebühr.

Die im Geschäftsjahr durchgeführte energetische Modernisierung in der Pillauer Straße erfolgte in Verbindung mit dem Umbau von 4 erdgeschossigen Läden zu Wohnungen. Eine auf der Eingangsseite des Wohngebäudes gelegene Zufahrt, deren Nutzung als Be- und Entladebereich die Wohnqualität einschränkte, konnte im Zuge dessen zurückgebaut werden und die Zugangssituationen, ihrer Wohnnutzung entsprechend, ansprechend gestaltet werden.

Die hierfür angefallenen Investitionskosten in Höhe von Mio. Euro 1,5 konnten teilweise über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Entstehende Zinsvorteile kommen den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Ebenfalls im Geschäftsjahr wurde eine energetische Modernisierung im Gartenstadtweg 96–100 durchgeführt. Diese bildete den vorletzten Schritt zum Abschluss einer in den vergangenen Jahren systematisch betriebenen Reihe von Modernisierungen im Gebäudeensemble rund um den Gartenstadtweg, welche im laufenden Geschäftsjahr mit dem benachbarten Gebäude in der Pillauer Straße 4 A–C ihren Abschluss finden wird.

Mit diesen Modernisierungen leisten wir mit einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von jährlich rund 100

Tonnen einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz und sorgen für eine spürbare Reduktion des Energiebedarfs, welcher für diese Gebäude weit mehr als halbiert werden konnte.

Doch auch andere Maßnahmen, wie beispielsweise Dämmmaßnahmen im Bereich der Fassaden und Dachböden sowie Modernisierungen von Fenstern und Haustüren, haben im Geschäftsjahr ihren Beitrag zur Einsparung von Energie und Kosten sowie zum Schutze der Umwelt geleistet. Insgesamt beliefen sich die hierdurch erzielten CO<sub>2</sub>-Reduktionen auf rund weitere 75 Tonnen jährlich.

Die Möglichkeiten zum sinnvollen und wirtschaftlichen Einsatz regenerativer Energien zur umweltschonenden Energiegewinnung werden weiterhin im Rahmen der Vorplanungen für energetische Modernisierungen überprüft. Im Geschäftsjahr haben sich daraus keine sinnvollen Einsatzmöglichkeiten ergeben.

Weitere umfassende energetische Modernisierungen sind 2016 in der Groß Borsteler Straße 29 E–G sowie im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg geplant. In den beiden letztgenannten Niendorfer Gebäuden ist darüber hinaus der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnungen vorgesehen.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft können die diesbezüglichen Investitionen auf hohem Niveau gehalten und im Sinne unserer Mitglieder auch zukünftig ganzheitliche Modernisierungen innerhalb des Wohnungsbestandes vorangetrieben werden.

## Instandhaltung

Insgesamt sind für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2015 rund Mio. Euro 3,5 (2014: Mio. Euro 3,1) einschließlich der laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten in Höhe



## Instandhaltungsplan 2016

Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
23	Pillauer Str. 4 A-C	Dämmung von Fassade, Keller- und oberster Geschossdecke sowie Dach- und Fenstererneuerung und Balkoninstandsetzung, hydraulischer Heizungsabgleich, Verstärkung Hausanschluss Strom
36	Groß Borsteler Str. 29 E-G	Dämmung von Fassade, Keller- und oberster Geschossdecke sowie Dach- und Fenstererneuerung, hydraulischer Heizungsabgleich, Treppenhäuser instandsetzen, Abwasserleitung und Regenentwässerung erneuern inkl. Trennsystem



Bild 1: Gymnastikgruppe im Nachbarschaftstreff Saseler Straße

Bild 2: Hamburger VorleseVergnügen im Gemeinschaftssaal

von rund TEuro 87 angefallen. Enthalten sind Schäden, die über abgeschlossene Versicherungen ausgeglichen wurden (TEuro 151). Der Aufwand entspricht rund Euro 1,42 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat. Nicht in den Instandhaltungskosten enthalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit Nutzerwechseln für Wohnungen anfallen, die in der Aktivierungsrichtlinie der Genossenschaft enthalten sind (rund TEuro 596/Euro 0,24 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat).

Sämtliche Maßnahmen des Instandhaltungsplanes 2015 waren zum Berichtszeitpunkt fertiggestellt. Die vorgesehene Erneuerung der Heizungsanlage im König-Heinrich-Weg und Schippelsweg wurde im Rahmen der Planungen zur energetischen Modernisierung der Wohnanlage in das laufende Geschäftsjahr verschoben. Neben den geplanten Maßnahmen wurden in mehreren Verwaltungseinheiten im Zusammenhang mit Modernisierungen, Umbauten und Instandsetzungsarbeiten weitere, auch größere Maßnahmen, wie beispielsweise Erneuerungen von Heizungsanlagen, vorgenommen. Diese Aufwendungen beeinflussen zusammen mit den Kosten, die zur Herrichtung von Wohnungen bei den Nutzerwechseln entstehen, die Instandhaltungskosten des Geschäftsjahres.

Das eingerichtete Sonderbudget zur Durchführung energetischer Bestandsverbesserungen (TEuro 500) konnte im Umfang von rund TEuro 417 für nachträgliche Dämmmaßnahmen an Fassaden und auf Dachböden sowie für Fenstererneuerungen genutzt werden. Diese zusätzlichen Mittel sollen auch zukünftig im Rahmen der Instandhaltung in die Wohngebäude investiert werden. Der Instandhaltungsplan 2016 wurde somit entsprechend aufgestockt und schließt mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2015: TEuro 746) ab (geplante Maßnahmen).

Bedingt durch die positive Geschäftsentwicklung können auch die darüber hinausgehenden Instandhaltungsarbeiten ausgeweitet werden, sodass die Etatplanung der Genossenschaft hierfür rund Mio. Euro 2,8 (Vorjahr Mio. Euro 2,3) vorsieht. Hierin enthalten sind auch Maßnahmen, die zur Herrichtung der Wohnungen bei Nutzerwechsel anfallen. Diese Arbeiten werden auch im Geschäftsjahr 2016 die Instandhaltungskosten belasten, dienen jedoch, wie auch die übrigen Investitionen, unter anderem der Erhaltung oder Verbesserung der Mieterstruktur in den Wohnanlagen.

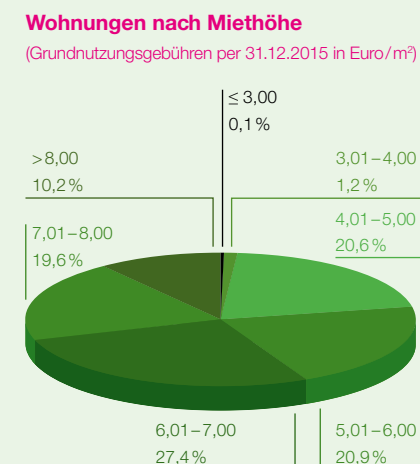
## Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2015 bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 3.128 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.502,94 m<sup>2</sup>. Die Möglichkeit, Wohnungen einkommensunabhängig zu vergeben, bestand zu diesem Zeitpunkt für rund 85 % der Wohnungen. Die Belegungsbindungsfristen sind aus dem Verzeichnis der Wohnanlagen in diesem Jahresbericht ersichtlich. Auch 2015 wurde unsererseits geprüft, ob durch vorzeitige Rückzahlung von öffentlichen Mitteln langfristig das eigene Belegungsrecht für weitere Wohnanlagen erlangt werden kann. Ziel ist es, die bestehende Mieterstruktur zu stabilisieren oder zu verbessern und den Mitgliedern weitere Wohnungen ohne Einhaltung von Einkommensgrenzen anbieten zu können. Hiermit sichern wir auf Dauer eine preiswerte Grundnutzungsgebühr und minimieren gleichzeitig künftige Mietausfallrisiken. Bei den wenigen noch verbleibenden Wohnanlagen erwies sich die Rückzahlung der öffentlichen Mittel jedoch als wirtschaftlich nicht sinnvoll. Eine Prüfung wird 2016 erneut vorgenommen.

Die durchschnittliche Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete einschließlich Modernisierungs-

zuschlag) beträgt am 31. Dezember 2015 monatlich Euro 6,11 (Vorjahr: Euro 5,93) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit stieg die Grundnutzungsgebühr durchschnittlich um 3,0 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent). Der Anstieg liegt hauptsächlich darin begründet, dass Grundnutzungsgebühren nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Weiterhin weist der Wert auf die aktive Modernisierungspolitik der Genossenschaft hin, denn im Rahmen der Neuvermietungen erzielen die Wohnungen grundsätzlich höhere Grundnutzungsgebühren, die sich am Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels orientieren. Darüber hinaus ergaben sich Erhöhungen durch die planmäßige Verminderung von Aufwendungszuschüssen und der Anpassung von Kostenpauschalen im Rahmen der öffentlich geförderten Wohnungen.

Die Grundnutzungsgebühren unserer Wohnungen liegen weiterhin vielfach noch unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Rund 90 Prozent unserer Wohnungen haben eine Grundnutzungsgebühr, welche unterhalb



des Durchschnittswertes des aktuellen Hamburger Mietenspiegels 2015 von monatlich Euro 8,02 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt. Eine Übersicht der Wohnungen nach Miethöhe zeigt die beigefügte Grafik. Die Genossenschaft wird auch in Zukunft die Grundnutzungsgebühren nur moderat anheben und die Mieterträge weiterhin durch laufende Investitionen in den Bestand absichern.

Im Verlauf des Jahres 2015 sind 186 (Vorjahre: 200; 194; 194) Wohnungswechsel zu verzeichnen gewesen. Davon wechselten 34 Mitglieder (18 Prozent) die Wohnung innerhalb der Genossenschaft. 7 Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand ergibt sich damit eine Fluktuation von 6,0 Prozent (Vorjahre: 6,4; 6,2; 6,2 Prozent). Die bereits in den Vorjahren niedrige Fluktuationsquote zeigt, dass die Mitglieder sich nach wie vor in ihren Wohnungen wohlfühlen. Dies bestätigte auch die 2010 durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse, deren Erkenntnisse seit 2015 durch eigene Abfragen ergänzt werden. Die Antworten, die wir von unseren Mitgliedern erhalten, gewähren einen Überblick über die Bewertung der Beratung, Kommunikation und Kompetenz sowie hinsichtlich der Beschaffenheit der Wohnungen und der Qualität der beauftragten Handwerksbetriebe. Die Abfragen erfolgen jeweils nach Abschluss des Vermietungsprozesses und nach Bezug der Wohnung in anonymisierter Form, und sie spiegeln eine ausgesprochen hohe Zufriedenheit wider. Eine neue umfassende Analyse der Wohnzufriedenheit in Verbindung mit einer Altersstrukturanalyse ist für 2016/2017 geplant.

Von den per 31. Dezember 2015 insgesamt 7 (Vorjahre: 8; 12; 11) leer stehenden Wohnungen wurden 3 Wohnungen zum Stichtag planmäßig modernisiert bzw. umgebaut. Bis auf eine Wohnung, welche sich in der Planungsphase für einen umfassenden Wiederaufbau

befindet, stand keine der Wohnungen länger als drei Monate leer. Die verbliebenen 6 Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt wieder vermietet.

Die teils fatale Wohnsituation der in Hamburg unterzubringenden Asylsuchenden hat auch unsere Genossenschaft beschäftigt. Aufgrund der ausgesprochen niedrigen Fluktuation bei gleichzeitigem Bedarf an Wohnraum innerhalb des Mitgliederkreises ist eine Hilfestellung nur eingeschränkt möglich. Um dennoch einen Beitrag zur gesamtgesellschaftlichen Bewältigung der Situation zu leisten, erfolgt seit 2015 und im Falle dessen, dass eine Wohnung unter den Mitgliedern nicht vermietet wird, eine Vergabe auch an Flüchtlinge. Dem voraus geht eine sorgfältige Einschätzung und Bewertung nicht nur der zur Verfügung stehenden Wohnung, sondern auch des dort vorhandenen sozialen Umfelds und der Nachbarschaften. In Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Wohnungsämter, dem städtischen Unternehmen f & w fördern und wohnen AöR und anderen sozialen Trägern kann so eine sichere Unterbringung verfolgter Menschen mit gesichertem Aufenthaltsstatus erfolgen. Die Kleinteiligkeit und die individuelle Betrachtung bilden darüber hinaus eine gute Grundlage für eine Akzeptanz bei allen Beteiligten und ein dauerhaftes und respektvolles Miteinander.

Der geringe Wohnungsleerstand von unter einem Prozent ergibt sich hauptsächlich aus der günstigen Nachfragesituation in Hamburg. Außerdem wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von organisatorischen und personellen Maßnahmen zur Verbesserung der internen Abläufe eingeleitet und erfolgreich umgesetzt. Die stetige Optimierung interner Prozesse, die Weiterentwicklung der Vertriebsmechanismen und der Ausbau des Internetauftritts in Verbindung mit dem Portal Immobilienscout24 führen dazu, dass frei werdende Wohnungen schnell und zielgerichtet angeboten werden können.



Vertreterausfahrt am 21. Februar 2015 – Besichtigung der modernisierten Wohnanlage in der Beerenhöhe und anschließende Hafenrundfahrt



Die Statistik im Internet belegt mit rund 12.500 Besuchern monatlich im Durchschnitt des Jahres eine weiterhin hohe Zugriffsquote auf die Homepage der Genossenschaft.

Durch die im Geschäftsjahr weiterentwickelten Möglichkeiten zur Nutzung der Homepage können nunmehr vorkonfigurierte Schadensmeldungen direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versendet werden. Des Weiteren bietet ein Downloadbereich direkten Zugriff auf vorformulierte Schriftstücke und Informationsmaterial. Diese digitalen Angebote ergänzen den persönlichen Service für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Servicebüros und bieten die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Wenn ein Notfall vorliegt, sind wir seit über 30 Jahren über die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften auch nach Geschäftsschluss sowie an Sonn- und Feiertagen für unsere Mitglieder erreichbar. Die Notrufzentrale wurde 2015 insgesamt 347-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme in Anspruch genommen. Enthalten sind 219 Störungsmeldungen an Wochenenden.

Auch Angebote außerhalb der Wohnungsvorsorgung gehören weiterhin zum Service der Genossenschaft. So beteiligen wir uns, zusammen mit weiteren Hamburger Genossenschaften, am Nachbarschaftsfernsehen noa4. Die Beiträge, auch über unsere Genossenschaft, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennez der willy.tel GmbH empfangen werden. Über dieses Netz wird auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet und somit speziell dem Sicherheitsbedürfnis unserer älteren Bewohner Rechnung trägt.

Eine weiterhin bestehende Kooperation mit der Hamburger Volksbank soll unseren Mitgliedern exklusive Vorteile bieten und unser Angebot an die Mitglieder erweitern und abrunden.

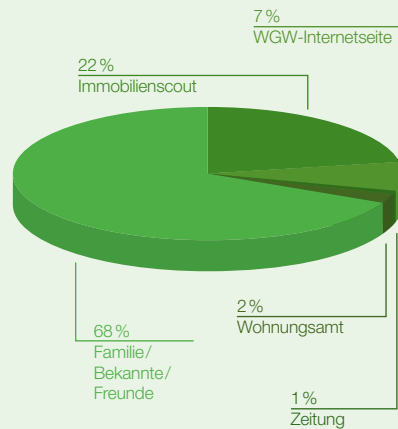
## Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder hat sich 2015 um 54 Zugänge erhöht. Im Durchschnitt waren die Mitglieder am 31. Dezember 2015 mit rund 13 Anteilen (Euro 1.940) an der Genossenschaft beteiligt (Gesamtkapital rund Mio. Euro 10,6).

## Mitgliederentwicklung 2015

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>5.394</b>	<b>65.678</b>
<b>Zugänge 2015:</b>		
Neuaufnahmen	193	193
Zeichnung weiterer Anteile		4.791
	<b>193</b>	<b>4.984</b>
<b>Abgänge 2015:</b>		
Kündigung	82	1.046
Kündigung weiterer Anteile		494
Übertragung	28	496
Tod im Geschäftsjahr	22	234
Tod frühere Jahre	2	10
Ausschluss	5	93
	<b>139</b>	<b>2.373</b>
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>5.448</b>	<b>68.289</b>
<b>Veränderungen:</b>		
Zugang (Saldo)	54	2.611

## Kontaktgründe neuer WGW-Mitglieder



Mitglieder, die mit Wohnraum versorgt sind, haben im Durchschnitt rund 17 Anteile, unverstärkte Mitglieder rund 6 Anteile gezeichnet. Der Anteil der mit Wohnraum versorgten Mitglieder liegt bei rund 57 Prozent.

Es besteht nach wie vor eine starke Wohnungsnachfrage und großes Interesse an einer Mitgliedschaft. Um Unzufriedenheit bei den neuen Mitgliedern von Anfang an zu vermeiden, erfolgt daher vor der Aufnahme in die Genossenschaft eine Beratung hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten von Wohnraumwünschen durch die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt.

Die Vergabe wird vom Mieterservice auf der Grundlage einer Wohnungsvergaberichtlinie

durchgeführt, die jedes Mitglied einsehen kann. Um gezielt auf unser Angebot aufmerksam machen zu können, werden die Mitglieder bereits bei der Aufnahme in die Genossenschaft befragt. Demnach wurden 68 Prozent der neuen Mitglieder durch ihre Familie, Bekannte oder durch Freunde auf die Leistungen der Genossenschaft aufmerksam. Ein sehr deutliches Ergebnis, welches belegt, dass durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten Mitglieder und andere Interessenten angesprochen werden.

Hinsichtlich der Altersstruktur unserer Mitglieder ergibt sich folgendes Bild: 53 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt. Die zahlenmäßig stärkste Gruppe liegt zwischen 44 und 56 Jahren (29 Prozent). 18 Jahre alt oder jünger sind wie im Vorjahr rund 6 Prozent. Der Anteil unserer Mit-



Bild 1: Die WGW räumt auf am 27. März 2015, Bild 2: VE 57 – Blumenaktion mit den Mitgliedern nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der Beerenhöhe, Bild 3: Laternelaufen in der Gartenstadtsiedlung am 13. Oktober 2015, Bild 4: Servicebüro Eidelstedt – Schwimmhilfen für kleine Wasserratten

glieder mit einem Alter ab 60 Jahren ist leicht auf 30 Prozent angestiegen. Das Durchschnittsalter aller Mitglieder beträgt 49 Jahre.

Die Altersstruktur bietet somit seit Jahren ein erfreulich einheitliches Bild. Dieses bestätigt, dass es uns in den letzten Jahren gelungen ist, junge Menschen und Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und unser Wohnungsangebot anzunehmen.

Zur Aktualisierung der 2010 von einem renommierten Institut durchgeführten Untersuchung und der hieraus gewonnenen Erkenntnisse soll 2016/2017 im Rahmen einer Wohnzufrieden-

heitsanalyse auch die Altersstruktur auf Stadteilebene erneut erhoben werden.

Auch die Dauer der Mitgliedschaft ist von einer großen Mitgliedertreue geprägt. So bleiben rund 65 Prozent unserer Mitglieder 10 Jahre oder länger Mitglied unserer Genossenschaft. Bei rund 40 Prozent liegt die Dauer der Mitgliedschaft sogar bei 20 Jahren oder darüber. Ein weiteres Indiz dafür, dass die Leistungen der Genossenschaft anerkannt werden. Zum einen können die derzeit nicht mit Wohnraum versorgten Mitglieder zu Recht darauf vertrauen, bei entstehendem Bedarf auch Wohnungsangebote zu bekommen und außerdem für ihr





Bild 1, 2: Laternelaufen in der Gartenstadtsiedlung mit fleißigen Helferinnen am 13. Oktober 2015,  
Bild 3–5: Adventssingen in der Geschäftsstelle mit Bastelaktion und Waffelstand am 2. Dezember 2015

eingesetztes Kapital eine gute Verzinsung (Dividende) zu erhalten. Zum anderen können mit Wohnraum versorgte Mitglieder feststellen, dass ihnen guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht, der laufend instand gehalten und modernisiert wird, und dass sie vor willkürlichen Kündigungen geschützt sind. Wohnungsverkäufe sind nach wie vor kein Thema für unsere Genossenschaft.

Genossenschaftliches Miteinander lebt unter anderem von gemeinschaftlichen Aktivitäten, welche auch 2015 von unseren Mitgliedern durchgeführt wurden. Diese Eigeninitiative wird durch die Genossenschaft weiterhin gern finanziell und logistisch unterstützt. Auch die bestehenden Angebote zur Nutzung der Nach-

barschaftstreffs, des Gemeinschaftssaals sowie der darin stattfindenden Gruppenveranstaltungen und der Gästewohnungen werden von den Mitgliedern umfangreich in Anspruch genommen. Letzteres wird zudem ergänzt durch eine Beteiligung bei den Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland, welche den Mitgliedern ermöglicht, deutschlandweit auch die Gästewohnungen anderer teilnehmender Genossenschaften anzumieten.

Doch zeigen sich die Grundsätze der Selbstverwaltung und -verantwortung auch in der Möglichkeit, sich als Genossenschaftsvertreter aktiv einzubringen. Für diesen Weg entschieden sich im Geschäftsjahr wieder viele engagierte Mitglieder und stellten sich im Rahmen

der turnusmäßig stattfindenden Vertreterwahl zur Verfügung.

Unter Einbeziehung der neu gewählten Vertreter fand am 1. Juni 2015 die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Der Vorstand erläuterte in seinem Bericht die Entwicklung und Ausweitung der Investitionen im Bereich des Wohnungsbestandes und der Neubauplanungen sowie die weiteren Serviceentwicklungen für die Mitglieder der Genossenschaft.

In den Aufsichtsrat für weitere drei Jahre wiedergewählt wurden Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann und Hans-Peter Siebert. Für die nach 10 Jahren aus beruflichen Gründen auscheidende Dr. Corina König-Linek wurde Niels Bossow ins Gremium gewählt.

## Organisation/Mitarbeiter

Die Organisationsstruktur der Genossenschaft ergibt sich aus dem Organigramm auf der letzten Seite dieses Jahresberichtes.

Im Fokus stehen nach wie vor die Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und die weitere Verbesserung der Wohnzufriedenheit. Vor diesem Hintergrund werden unternehmensinterne Prozesse und Vorgehensweisen laufend hinterfragt und ggf. an aktuelle Entwicklungen angepasst. Darüber hinaus verändern sich mit der Zunahme der eigenen Belegungsrechte für unsere Wohnungen die Anforderungen an die Vermietung und Bewirtschaftung. Die Erarbeitung von Ergebnissen in internen Arbeitsgruppen und Workshops mit unterschiedlichen Zielsetzungen ist Teil der Unternehmenskultur. Die Teilnahme der Mitarbeiter an darüber hinausgehenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen wurde

auch im Geschäftsjahr unterstützt und gefördert.

Der 2014 von einem renommierten Institut vorgenommene „Vermietungstest“ bescheinigte unserer Genossenschaft insbesondere gute Noten in der Kundenbetreuung (Beratung, Erreichbarkeit usw.), der Unternehmenspräsenz und bei der Bewertung des Internetauftritts. Ungeachtet der guten Ergebnisse wurden weitere Handlungsfelder aus den Ergebnissen abgeleitet, um auf zukünftige Anforderungen vorbereitet zu sein. Durch Einführung einer eigenen Zufriedenheitsabfrage nach Abschluss des Vermietungsprozesses und nach Bezug der Wohnung erhalten die Mitarbeiter ein direktes Feedback durch unsere Mitglieder. Die Abfragen erfolgen anonymisiert, sodass Zuordnungen zu einzelnen Personen nicht möglich sind. So können zum einen kritische Anmerkungen eigenverantwortlich hinterfragt werden, zum anderen bestätigt die ausgesprochen positive Resonanz das eigene Engagement und spendet weitere Motivation.

Die Nutzung des im Zusammenhang mit der Erneuerung des Internetauftritts eingerichteten Vertriebsmanagementsystems ImmoSolve bietet die Grundlage für ein umfassendes Customer-Relationship-Management. Der Vermietungsprozess von der Interessentenbetreuung über Angebot und Besichtigung bis hin zur Anmietung der Wohnungen kann so stetig weiter optimiert sowie Kundenwünsche zielgerichtet erfasst und dokumentiert werden.

Die Möglichkeit, eine Schadensmeldung über das Internet direkt an den zuständigen Sachbearbeiter zu versenden, bedeutet eine Vereinfachung der Kommunikation für unsere Mitglieder und soll sicherstellen, dass Informationen schnell und unmittelbar bearbeitet werden können. Darüber hinaus bietet diese Vorgehensweise den Mitarbeitern die Möglichkeit, eingehende Meldungen zu sortieren und zum



geeigneten Zeitpunkt zielgerichtet zu bearbeiten. Unterbrechungen im laufenden Arbeitsprozess, die zu Lasten der Konzentration und der Qualität gehen, können so vermieden werden.

Diese Grundidee wird auch durch den auf der Homepage neu installierten Downloadbereich gestützt. Benötigte Formulare oder Informationen können durch die Mitglieder direkt und ohne Wartezeit abgerufen werden. Die hierdurch im Arbeitsablauf gewonnene Zeit kann somit den Mitgliedern zugutekommen, die den Wunsch nach einer persönlichen Beratung haben.

Der weitere sinnvolle Ausbau digitaler Möglichkeiten zur Kundenbetreuung und in der Ablauforganisation ist Bestandteil der weiteren Unternehmensplanung.

Dabei bleibt der direkte und persönliche Kontakt auch zukünftig ein wichtiges Standbein unserer Mitgliederbetreuung. Sprechzeiten in unserer Geschäftsstelle sowie in den Servicebüros unserer Wohnanlagen werden weiterhin angeboten und gern angenommen.

Unternehmensintern werden im Rahmen des Controllings das in den Vorjahren eingeführte elektronische Unternehmenshandbuch über das Intranet der Genossenschaft sowie das Risikomanagementsystem und das Portfoliomanagementsystem weiter angewendet. Die EDV-Anlage in der Geschäftsstelle ist wie bisher über eine Fernübertragungsleitung mit dem Rechenzentrum in Mainz verbunden. Dort werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Softwareanbieter Aareon (GES-Verfahren) verarbeitet. Der Vertrag läuft noch bis zum 31. Dezember 2018.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2015 durch zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder geführt.

### Mitarbeiterentwicklung 2015

	31.12.2015	31.12.2014
Angestellte kaufmännisch	14	13
Angestellte Teilzeit	3	3
Angestellte technisch	3	4
Hauswarte	6	6
Auszubildende	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

Die Tabelle zeigt die Mitarbeiterentwicklung 2015. Nicht enthalten ist eine nebenberufliche Helferin, die eine Sauna betreibt.

Alle Mitarbeiter haben durch Kompetenz, Engagement und tatkräftigen Einsatz ihren aktiven Beitrag zur Erreichung der gesteckten Ziele und zum Unternehmenserfolg geleistet. Dies wird auch im Geschäftsjahr 2015 durch das gute Jahresergebnis belegt. Der Vorstand dankt daher allen Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat, ohne dessen kooperative Einstellung und Arbeitsweise dieses Ergebnis nicht erreicht worden wäre.



Bild 1: Die WGW räumt auf am 27. März 2015,  
Bild 2: Dreharbeiten für den Nachbarschaftssender noa4,  
Bild 3: Betriebsausflug am 17. Juli 2015,  
Bild 4: Stimmzählen bei der Vertreterversammlung am 1. Juni 2015,  
Bild 5: Vorbereitungen für die Spendenaktion an die Hamburger Tafel



Aufsichtsrat von links:

Karl-Wilhelm Blohm, Niels Bossow, Christine Garbe, Bert Gettschat, Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann, Ingo Tiedemann, René Alfeis, Hans-Peter Siebert

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2015 wahrgenommen. Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen.

Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe der maßgeblichen Gründe. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2015, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt

ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder.

Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Diese Situation ermöglicht die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen sowie die Stärkung des Eigenkapitals. Die gute Eigenkapitalquote ist Beleg für eine erfolgreiche Geschäftspolitik.

Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind stabil, sodass mit wesentlichen Veränderungen nicht gerechnet werden muss. Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr werden termingerecht erfüllt.

Mögliche Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden. Das differenzierte Finanzmanagementsystem ermöglicht es, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten. Damit kann eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch langfristig festgelegte Mieten und Nutzungsgebühren bestehen derzeit keine Preisänderungsrisiken. Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten, weil der technische Zustand und die Belegenheit des Immobilienbestandes eine gute Verwertung gewährleisten. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in

2015 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine umsichtige und verantwortungsvolle Leitung unserer Genossenschaft und die ausgezeichneten wirtschaftlichen Ergebnisse, die sich insbesondere in der Ertrags- und Vermögenslage widerspiegeln. Dieser Dank gebührt auch den Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2015 und den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 26. April 2016

René Alfeis  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

## AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	Euro		Euro	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.168,00		7.885,00	
II. Sachanlagen	113.745.290,70		114.263.276,31	
III. Finanzanlagen	500,00		500,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>113.763.958,70</b>		<b>114.271.661,31</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.753.521,24		4.627.495,15	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	306.814,67		229.718,71	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.579.727,90		3.885.127,73	
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>11.640.063,81</b>		<b>8.742.341,59</b>	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>495.683,48</b>		<b>556.075,31</b>	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>125.899.705,99</b>		<b>123.570.078,21</b>	

## PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	Euro		Euro	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Geschäftsguthaben	10.860.433,82		10.515.305,84	
II. Ergebnisrücklagen	36.564.497,66		33.727.497,66	
III. Bilanzgewinn	407.427,76		394.795,45	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>47.832.359,24</b>		<b>44.637.598,95</b>	
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>3.206.415,00</b>		<b>2.928.691,56</b>	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>74.778.324,82</b>		<b>75.886.562,89</b>	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>82.606,93</b>		<b>117.224,81</b>	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>125.899.705,99</b>		<b>123.570.078,21</b>	

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2015

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	Euro		Euro	
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a. aus der Hausbewirtschaftung	20.549.675,54		20.113.732,00	
b. aus Betreuungstätigkeit	242,42	20.549.917,96	242,42	
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		126.026,09	-76.345,16	
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		196.828,09	124.824,90	
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		384.089,81	358.732,97	
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.873.628,45	7.212.382,90	
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		3.572,59	3.687,02	
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.379.660,91</b>	<b>13.305.117,21</b>	
<b>6. Personalaufwand</b>				
a. Löhne und Gehälter	1.646.837,33		1.511.488,85	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	784.569,77	2.431.407,10	444.245,95	
davon für Altersversorgung: 470.986,11 Euro			[146.003,94]	
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		3.519.760,59	3.519.854,07	
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		724.513,77	792.367,84	
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		25,00	25,00	
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		40.401,06	70.908,81	
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		2.776.220,67	2.967.107,40	
davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 113.456,00 Euro			[117.563,00]	
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.968.184,84</b>	<b>4.140.986,91</b>	
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		19.833,52	21.820,33	
<b>14. Sonstige Steuern</b>		704.490,59	699.662,39	
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.243.860,73</b>	<b>3.419.504,19</b>	
<b>16. Gewinnvortrag</b>		567,03	291,26	
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		2.837.000,00	3.025.000,00	
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>407.427,76</b>	<b>394.795,45</b>	

## Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2014	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2015	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgedienten Mitglieder	294.655,00	212.815,00	294.655,00	212.815,00	-81.840,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	10.168.260,84	693.722,98	290.935,00	10.571.048,82	402.787,98
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	52.390,00	76.570,00	52.390,00	76.570,00	24.180,00
<b>Geschäftsguthaben insgesamt</b>	<b>10.515.305,84</b>	<b>983.107,98</b>	<b>637.980,00</b>	<b>10.860.433,82</b>	<b>345.127,98</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 403 vermehrt.

## Rücklagen

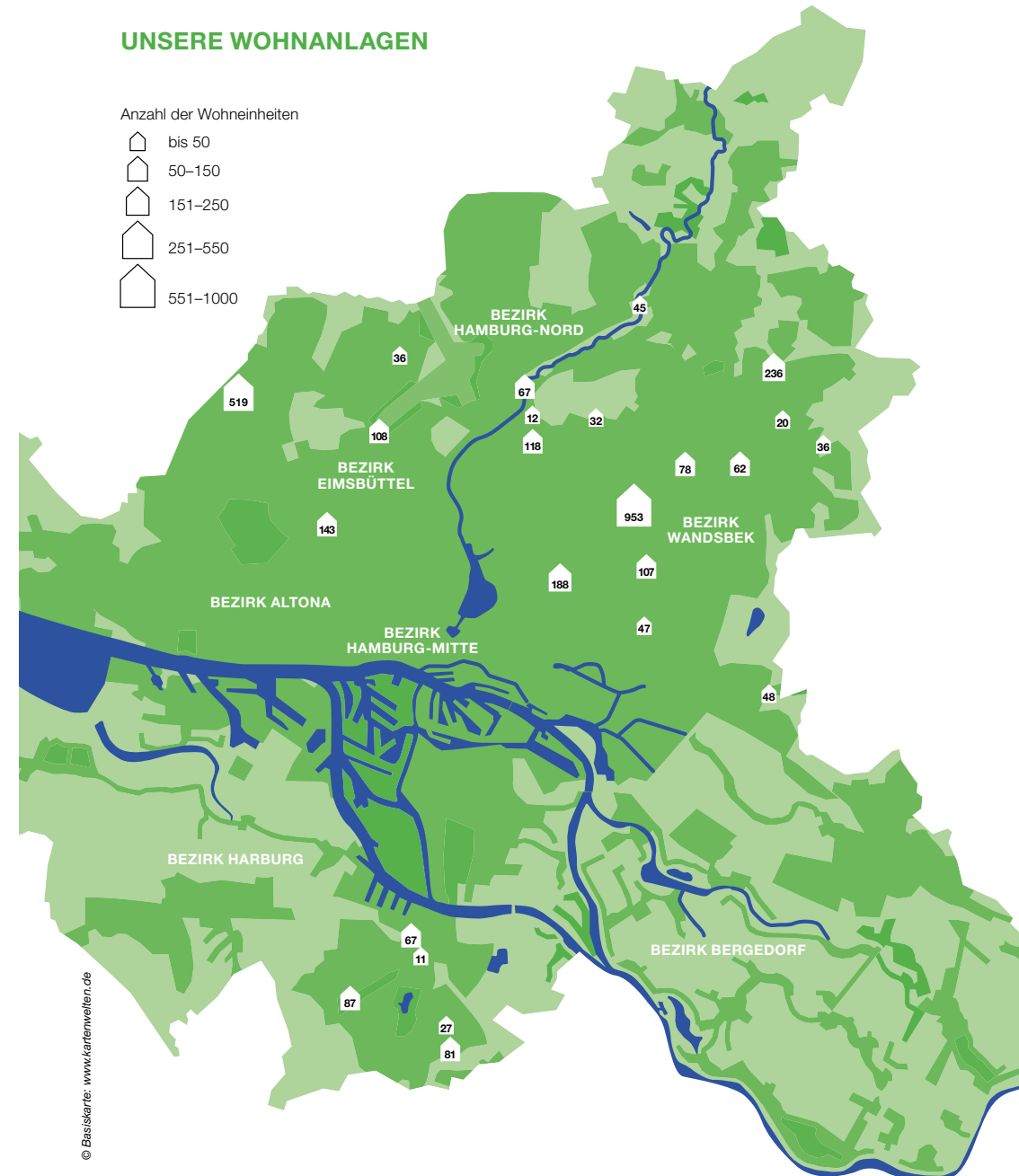
	Bestand am 31.12.2014	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2015	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.103.000,00	325.000,00	4.428.000,00	325.000,00
Bauerneuerungsrücklage	10.964.304,66	1.000.000,00	11.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	18.660.193,00	1.512.000,00	20.172.193,00	1.512.000,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>33.727.497,66</b>	<b>2.837.000,00</b>	<b>36.564.497,66</b>	<b>2.837.000,00</b>

\* Bei den Zugängen handelt es sich um Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

## Unternehmensentwicklung

	2015	2014
Mitglieder	5.448	5.394
Wohnungen	3.128	3.123
Wohn- und Nutzfläche (qm)	207.111	207.095
Fluktuationsquote (%)	6,0	6,4
Umsatzerlöse (T€)	20.550	20.114
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	15.683	15.193
Instandhaltung (T€)	3.454	2.974
Modernisierung (T€)	2.820	3.606
Investitionen in den Bestand (€/qm)	30,53	30,76
Eigenkapitalquote (%)	38,0	36,1

## UNSERE WOHNANLAGEN





## VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2015

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohnungen	Gewerbe-objekte	Hauswart	Belegungs-bindung
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	113		Wichern	-
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Wichern	
	Goldlackweg	1–55	1911			Wichern	
	Lesserstraße	102–120	1911			Wichern	
	Stephanstraße	102–116	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	20–66	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	21–55	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	33	1997			Winter	
	Tilsiter Straße	39	1911			Winter	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Wichern	-
	Gartenstadtweg	68	1912			Wichern	
	Goldlackweg	10	1912			Winter	
	Goldlackweg	2–52	1912			Wichern	
	Lesserstraße	120 A	1912			Winter	
	Stephanstraße	118	1912			Wichern	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	31		Wichern	-
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Wichern	
	Immergrünweg	1–5	1913			Wichern	
	Immergrünweg	2	1913			Wichern	
	Lesserstraße	122–146	1913			Wichern	
	Stephanstraße	120–128	1913			Wichern	
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Wichern	-
	Immergrünweg	4–14	1914			Wichern	
5	Lesserstraße	68–74	1953	36	1	Winter	-
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Winter	
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28		Winter	-
	Asternstraße	4–12	1955			Wichern	
	Lesserstraße	76–84	1955			Winter	
7	Asternstraße	13–27	1928	10		Wichern	-
	Gartenstadtweg	48–50	1928			Wichern	

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohnungen	Gewerbe-objekte	Hauswart	Belegungs-bindung
8	Asternstraße	5–11	1929	11		Wichern	-
	Lesserstraße	90–98	1929			Wichern	
9	Nelkenweg	1–27	1930	20		Wichern	-
	Rosmarinstraße	7–9	1930			Winter	
10	Asternstraße	14–16	1934	20		Wichern	-
	Asternstraße	29–31	1934			Wichern	
	Gartenstadtweg	43–49	1934			Wichern	
	Nelkenweg	29–51	1934			Wichern	
11	Nelkenweg	26–64	1935	20		Wichern	-
12	Nelkenweg	2–24	1937	12		Wichern	-
13	Anemonenweg	1–7	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	2–8	1938			Wichern	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	9–15	1938			Wichern	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18		Wichern	-
16	Lavendelweg	30–72	1938	22		Wichern	-
17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22		Wichern	-
18	Stephanstraße	70–92	1939	20		Wichern	-
	Asternstraße	33–51				1939	
19	Stephanstraße	94–100	1939			Wichern	-
	Asternstraße	33–51				1939	
20	Bovestraße	41	1956	35	2	Schneiderei	-
	Rauchstraße	2–6	1956			Schneiderei	
21	Friedastraße	3–7	1928	22		Schneiderei	-
22	Rauchstraße	7–9	1929	20	1	Schneiderei	-
	Tratziger Straße	16	1929			Schneiderei	

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohnungen	Gewerbe-objekte	Hauswart	Belegungs-bindung
<b>23</b>	Gartenstadtweg	81	1959	106	1	Wichern	-
	Gartenstadtweg	83-93	1959			Winter	-
	Gartenstadtweg	86-94	1959			Wichern	-
	Gartenstadtweg	96-100	1959			Winter	-
	Immergrünweg	7, 7 A-7 K, 9	1959			Wichern	-
	Pillauer Straße	10 A-10 B	1959			Winter	-
	Pillauer Straße	4 A-4 C	1959			Winter	-
<b>24</b>	Eydtkuhnweg	1-3	1963	202	2	Schneiderei	-
	Eydtkuhnweg	2-6	1963			Schneiderei	-
	Pillauer Straße	70, 70 A-70 D	1963			Schneiderei	-
	Pillauer Straße	72 A-72 D	1963			Schneiderei	-
	Pillauer Straße	74 A-74 E	1963			Schneiderei	-
	Voßkullen	146-146 A	1999			Schneiderei	-
<b>25</b>	Lesserstraße	148-150	1964	7	1	Winter	-
	Pillauer Straße	2 A-2 B	1964			Winter	-
<b>26</b>	Rübenkamp	341-369	1950	90		Lübke	-
<b>27</b>	Büiringstwiete	1-5	1952	28		Lübke	-
<b>28</b>	Justus-Strandes-Weg	9 A-9 D	1954	48		Lübke	-
<b>29</b>	Eilbeker Weg	20-28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126-130	1954			Winter	-
<b>30</b>	Papenstraße	117-119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40-44	1956			Winter	-
<b>31</b>	Roßberg	21-29	1956	40		Winter	-
<b>32</b>	Woermannsweg	18, 18 A-18 B	1958	19		Lübke	-
<b>33</b>	Papenstraße	20-22	1958	16		Winter	-
<b>34</b>	Horner Weg	274-276	1959	15		Winter	-
<b>35</b>	Von-Graffen-Straße	15 A-15 D	1960	32		Winter	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohnungen	Gewerbe-objekte	Hauswart	Belegungs-bindung
<b>36</b>	Groß Borsteler Straße	17-23	1960	108	1	Krause	-
	Groß Borsteler Straße	25 A-29 G	1960			Krause	-
<b>37</b>	König-Heinrich-Weg	111 A-111 C	1963	36		Christiansen	-
	Schippelsweg	2 A-2 C	1963			Christiansen	-
<b>38</b>	Rübenkamp	307-309	1962	12		Lübke	-
<b>39</b>	Meiendorfer Straße	58 A-58 D	1964	20		Lübke	-
<b>40</b>	Warnstedtstraße	67 A-67 B	1965	13		Krause	-
<b>41</b>	Vehrenkampstraße	14, 16 A-16 D	1966	37		Krause	-
<b>42</b>	Uwestraße	9-17	1966	32		Krause	-
<b>43</b>	Gutenbergstraße	13 A-13 G	1967	44		Krause	-
<b>44</b>	Saseler Straße	130-134 E	1968	140	4	Lübke	-
<b>45</b>	Uwestraße	11 A-13 A	1966	17		Krause	-
<b>46</b>	Abrahamstraße	39-43	1968	96		Lübke	-
	Lehárstraße	81-93	1968			Lübke	-
<b>47</b>	Wildacker	42-44	1970	20		Christiansen	-
<b>48</b>	Kopernikusstraße	3 A-3 B	1970	26		Schneiderei	-
	Scharbeutzer Straße	127 A-127 B	1970			Schneiderei	-
<b>49</b>	Grenzacker	31-33	1971	164	2	Christiansen	-
	Schnelsener Weg	5-5 A	1971			Christiansen	-
	Wildacker	2-24	1971			Christiansen	-
	Wildacker	39-45	1971			Christiansen	-
<b>50</b>	Schnelsener Weg	1-3 A	1971	64		Christiansen	31.12.2028

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohnungen	Gewerbe-objekte	Hauswart	Belegungs-bindung
51	Grenzacker	1–5	1973	109		Christiansen	-
	Grenzacker	2–16	1973			Christiansen	
	Wildacker	46–52	1973			Christiansen	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81		Schneidereit	-
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Christiansen	-
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68		Christiansen	-
56	Wildacker	5–31	1976	87		Christiansen	-
						Christiansen	-
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87		Krause	-
		18–20	1977			Krause	-
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48		Winter	31.12.2020
	Große Holl	62–64	1977			Winter	
	Hollkoppelweg	2–4	1977			Winter	
59	Schwarzenberg- straße	24 D–24 F	1981	47	1	Krause	31.12.2018
	Zur Seehafen- brücke	13–15	1981			Krause	
60	Baererstraße	24	1980/ 2006	1		Krause	-
	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause	
61	Schwarzenberg- straße	24 B–24 C	1981	20		Krause	31.12.2018
62	Grotenbleken	7–11	1982	45		Lübke	31.12.2017
	Walter-Koppel- Weg	8–18	1982			Lübke	
	Wilhelm-Bauche- Weg	2–4	1982			Lübke	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45		Krause	31.12.2021

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Wohnungen	Gewerbe-objekte	Hauswart	Belegungs-bindung
64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneidereit	31.12.2027
	Traberweg	26	1997			Schneidereit	
	Traberweg	28	1997			Schneidereit	
	Traberweg	28 A	1997			Schneidereit	
	Traberweg	30	1997			Schneidereit	
	Traberweg	36	1997			12	Schneidereit
	Traberweg	38	1997	11		Schneidereit	ohne Bindung
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36		Schneidereit	31.12.2031
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	12		Schneidereit	31.12.2034
		2–40	2003	24		Schneidereit	ohne Bindung
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36		Krause	31.12.2021
68	Rauchstraße	23–25	1975	12		Schneidereit	-
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18		Schneidereit	-
70	Leiserweg	1–5	1991	27		Krause	31.12.2019
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10		Wichern	-
				<b>3128</b>	<b>19</b>		

## Organe der Genossenschaft

**Vertreterversammlung:** 74 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)  
 Amtszeit: 2015–2020

**Aufsichtsrat:** Bert Gettschat Vorsitzender bis 1. Juni 2015  
 René Alfeis Vorsitzender ab 1. Juni 2015  
 Hans-Peter Siebert stellv. Vorsitzender  
 Dr. Jens Linek Schriftführer  
 Christine Garbe stellv. Schriftführerin  
 Dr. Corina König-Linek bis 1. Juni 2015  
 Karl-Wilhelm Blohm  
 Niels Bossow ab 1. Juni 2015  
 Uwe Lohmann  
 Ingo Tiedemann

### Zusammensetzung der Ausschüsse:

**Bau- und Wohnungsausschuss**  
 Ingo Tiedemann Vorsitzender  
 Dr. Corina König-Linek stellv. Vorsitzende bis 1. Juni 2015  
 Bert Gettschat stellv. Vorsitzender ab 1. Juni 2015  
 Christine Garbe bis 1. Juni 2015  
 René Alfeis ab 1. Juni 2015  
 Hans-Peter Siebert

**Prüfungsausschuss**  
 Karl-Wilhelm Blohm Vorsitzender  
 René Alfeis stellv. Vorsitzender bis 1. Juni 2015  
 Christine Garbe stellv. Vorsitzende ab 1. Juni 2015  
 Niels Bossow ab 1. Juni 2015  
 Bert Gettschat  
 Dr. Jens Linek  
 Uwe Lohmann

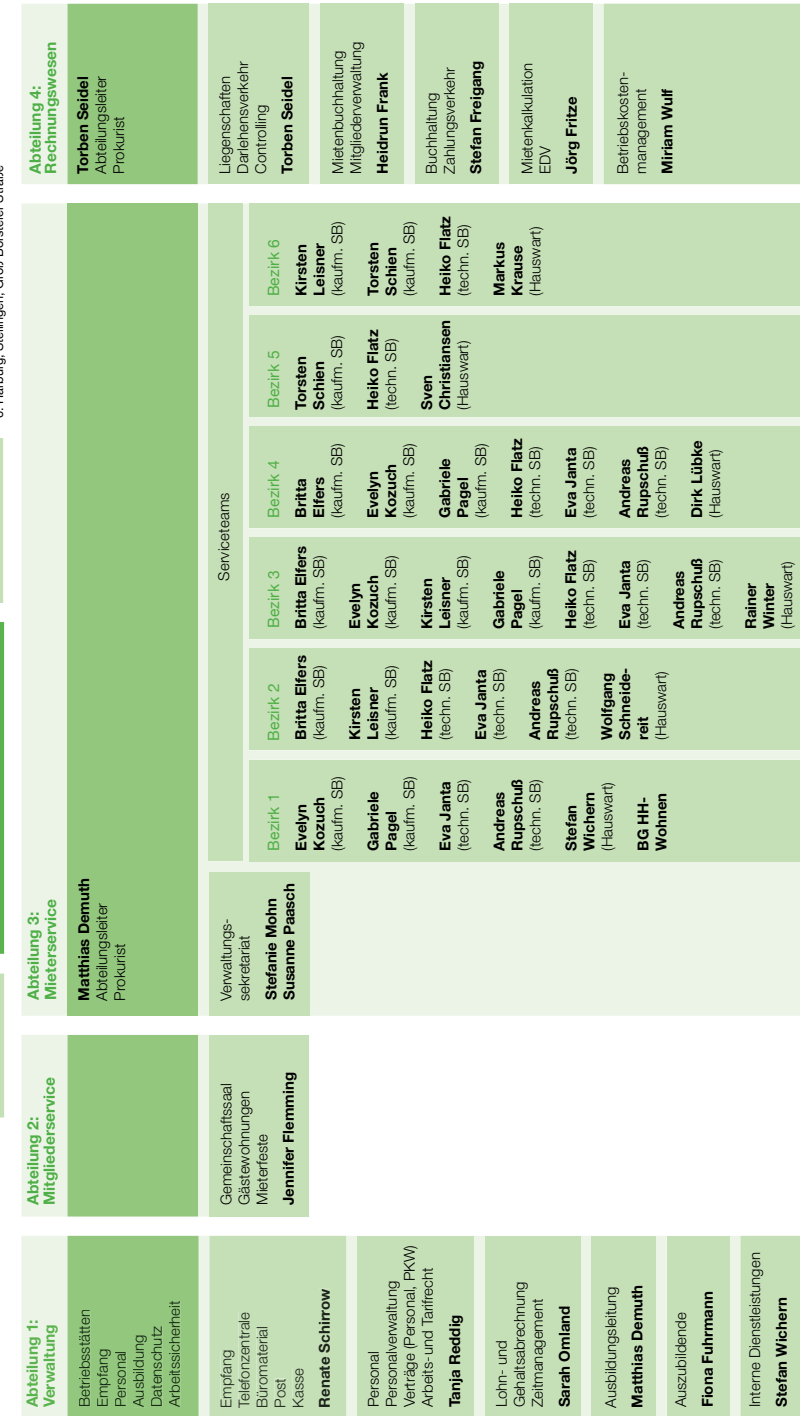
**Vorstand:** Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich  
 Dirk Lippen hauptberuflich

### Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth  
 Torben Seidel

## ORGANISATIONSTRUKTUR

Stand: 31.12.2015





Wir wünschen Ihnen ein schönes Jahr 2016



## Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

Gartenstadtweg 81  
22049 Hamburg  
Tel: 040 69 69 59 - 0  
Fax: 040 69 69 59 - 59  
[www.gartenstadt-wandsbek.de](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)  
[info@gartenstadt-wandsbek.de](mailto:info@gartenstadt-wandsbek.de)

Gestaltung: endlichsommer – creativgesellschaft mbh  
Fotos: Hermann Jansen, Reimo Schaaf, Marc Schultz-Coulon,  
WGW Archiv  
Druck: Gebr. Klingenberg & Rempel in Hamburg GmbH  
Auflage: 5.000 Exemplare