

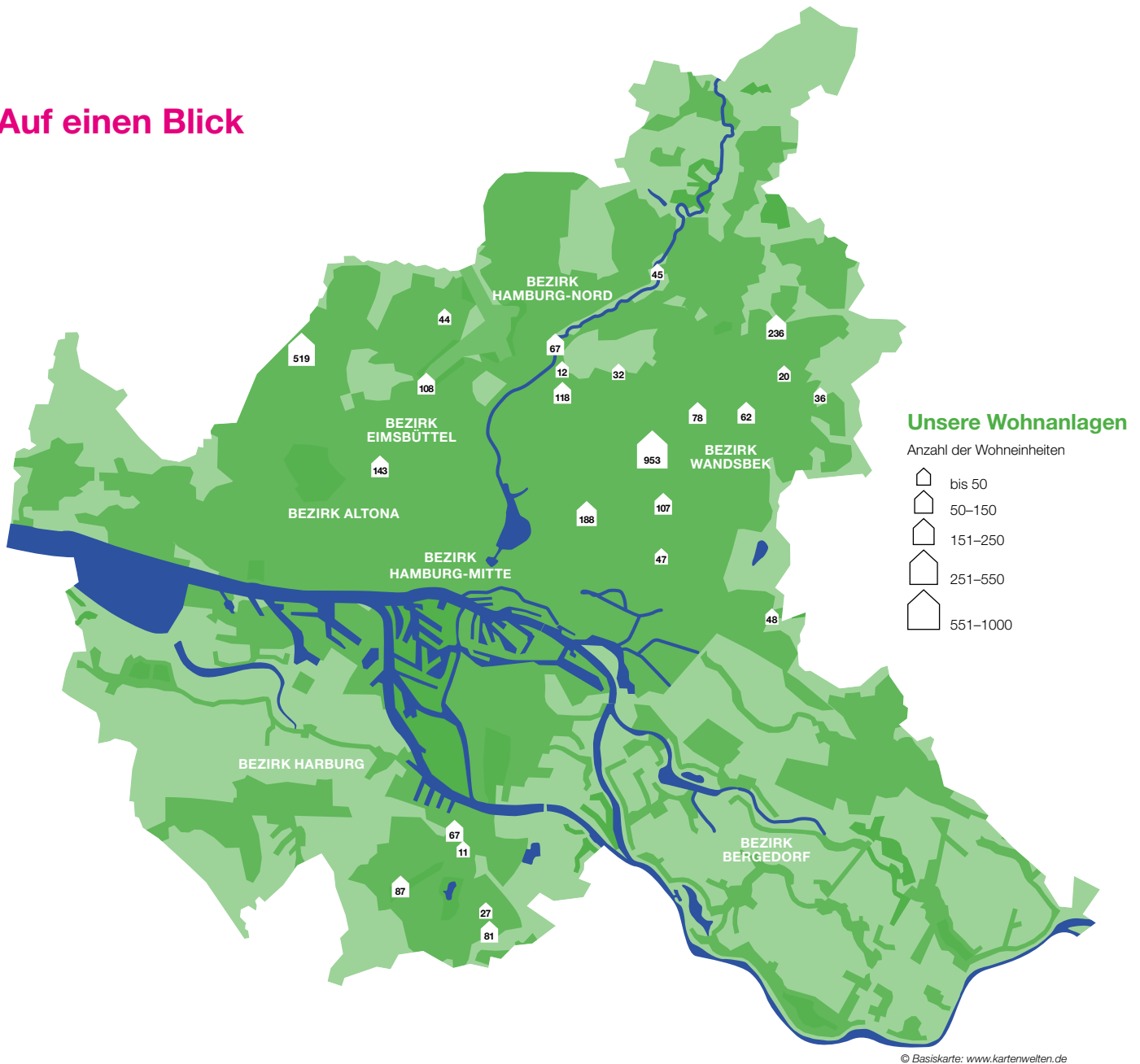
# JAHRESBERICHT 2016

## UND GESCHÄFTSBERICHT 2016

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



## Auf einen Blick



## Unternehmensentwicklung

	2016	2015
Mitglieder	5.494	5.448
Fluktuationsquote (%)	6,3	6,0
Wohnungen	3.136	3.128
Wohn- und Nutzfläche (qm)	207.588	207.111
Umsatzerlöse (T€)	21.150	20.550
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	16.180	15.683
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	3.887	3.454
Modernisierung (T€)	3.164	2.820
Investitionen in den Bestand (€/qm)	34,36	30,53
Geschäftsguthaben (T€)	11.243	10.860
Rücklagen (T€)	39.828	36.564
Eigenkapitalquote (%)	40,7	38,0

Titelfoto: Jedes Jahr ein Renner – das Kinderschminken beim gemeinsamen Adventssingen!



**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)

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## JAHRESBERICHT 2016/BERICHT DES VORSTANDES

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	13
So wohnen wir	21
So leben wir	25
So arbeiten wir	30

## GESCHÄFTSBERICHT 2016

Jahresabschluss 2016	36
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2016	45
Gesetzliche Prüfung	50
Gewinnverwendung	51
Bericht des Aufsichtsrates	52

## ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE

Wahlbezirke	56
Vertreter und Ersatzvertreter	57
Wohnanlagen	60
Verstorbene Mitglieder	65
Organe der Genossenschaft	66
Organisationsstruktur	67



# JAHRESBERICHT 2016/ BERICHT DES VORSTANDES





*... Wittenburg in Hamburg!*

# Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

viel Freude macht der Blick in die Nachrichten derzeit nicht – zu finster sind die Dinge, die in der Welt passieren, zu simpel so manche Parole, und fast zu aussichtslos erscheint manchmal der Kampf gegen Intoleranz und Engstirnigkeit.

Und doch gibt es die anderen Themen, die, die von Menschlichkeit, Respekt und Hilfsbereitschaft geprägt sind. Schlagzeilen, die sich meist nicht auf der ersten Seite finden, die es aber verdienen, dass wir sie uns vor Augen halten. Mit heiler Welt hat das nichts zu tun, wohl aber mit dem bewussten Sinn für die Werte, für die sich Einsatz und so manche unbequeme Diskussion immer wieder lohnen.

In solchen Zeiten ist es offenbar nur menschlich, sich auf das zu besinnen, was man greifen, verstehen und beeinflussen kann. Und manchmal entwickelt dabei vermeintlich Überholtes ein ganz neues Gesicht. Schmunzeln müssen wir deshalb immer dann, wenn wie in jüngster Zeit immer häufiger von der Wiederbelebung der plattdeutschen Sprache zu lesen ist. Und wie so oft sind die Meinungen geteilt. Was der eine altmodisch findet, ist für den anderen einfach nur sympathisch, herzlich und irgendwie auch verbindlich. Wie wir darüber denken, ist nicht schwer zu erraten. Denn spätestens, seit wir zum 100. Jubiläum von dem bekannten Musiker und unserem Genossenschaftsmitglied Lars-Luis Linek unser Gartenstadtlid geschenkt bekamen, gehört dieser Ohrwurm auf Platt für uns dazu.


So war es auch fast selbsterklärend, dass sich die daraus entnommene Textzeile „...mittenmang in Hamborg!“ zu unserem Wahlspruch entwickelte, als wir im vergangenen Jahr gemeinsam mit allen Mitarbeitern nach einem knackigen Aufmacher suchten, der unsere Positionen und unser Wirken in kurzen Worten auf den Punkt bringt.

In Hamburg mittendrin zu sein, meint dabei ganz sicher nicht, den Fokus ausschließlich auf die Innenstadt oder andere gerade angesagte Stadtteile zu legen. Für uns umschreibt es vielmehr ein Gefühl von Heimat – das Leben in gesunder Umgebung, mit Nachbarn, die einander achten, und mit unserer WGW als verlässlichem Partner für alle Themen rund um die eigenen vier Wände. Brandaktuelle Themen also, die es immer wieder neu zu interpretieren gilt und bei denen ganz sicher keine Zeit aufkommt, Staub anzusetzen.

Den perfekten Bogen zwischen Tradition und Moderne spannte im vergangenen Jahr auch die UNESCO, die die Genossenschaftsidee zum immateriellen Weltkulturerbe erklärte und so die vielen Mitglieder, die sich bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts auf so vielfältige Art und Weise in den Genossenschaften engagieren, ehrte. Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie waren nur einige der hervorgehobenen Prinzipien – sie sind bis heute wichtig und dürfen niemals aus der Mode kommen.

Unsere Genossenschaft wird gemeinsam mit ihren Mitgliedern weiterhin für diese Ideen stehen, das Feuer weitergeben und immer wieder neu beleben. Denn der Wunsch nach sicherem Leben und Wohnen ist weit mehr als ein bloßes Grundbedürfnis.

Lesen Sie weiter, was das Jahr 2016 mit sich brachte, und seien Sie mit uns „...mittenmang in Hamborg!“.



Christine Stehr



Dirk Lippen

# So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

## Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

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

## Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 Prozent

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (plus 2,8 Prozent). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 Prozent. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 Prozent.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 Prozent (Vorjahr 0,9 Prozent). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von Mrd. Euro 307.

## Prognose

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 Prozent liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 Prozent geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 Prozent und damit über dem langjährigen Schnitt.

## Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand, Arbeitslosenquote sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren rund 429.000 Personen oder 1 Prozent mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg fiel etwas stärker aus als im Vorjahr (plus 0,9 Prozent). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 Prozent (Vorjahr 6,4 Prozent).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa





*Verbesserte Energiewerte und frische Farben – unsere energetische Modernisierung in der Pillauer Straße 4 A–C*

600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

### Konsum wichtigster Wachstumsmotor

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

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (plus 4,3 Prozent). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 Prozent zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 Prozent. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 Prozent) als

der gewerbliche Bau (0,9 Prozent). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund Mrd. Euro 189,4. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

### 2016 mehr Baugenehmigungen

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (plus 19,7 Prozent gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (plus 35 Prozent). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (plus 18 Prozent). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (plus 1,7 Prozent). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000



*Ob gemütlich bei Kaffee und Kuchen oder warm eingepackt am Glühweinstand – beim gemeinsamen Adventsingen in der Gartenstadt macht jeder mit!*

später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbst genutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

### Fertigstellung unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Für 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

### Bruttoinlandsprodukt gegenüber Vorjahr gestiegen

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

### Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg wächst

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

### Wohnungsbauprogramm wird durch „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ umgesetzt

Das Wohnungsbauprogramm wird durch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ seit 2011 erfolgreich umgesetzt. In Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden. 2016 wurde ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen, statt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ergänzend wurde ein „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken geschlossen, in dem die bezirklichen Zielzahlen im Wohnungsneubau sowie weitere Regelungsmechanismen vereinbart wurden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

### Weniger Schutzsuchende in Hamburg

Insgesamt wurden in 2016 16.167 schutzsuchende Menschen in Hamburg erfasst (im Vorjahr waren es 40.868). Von den 9.448 (im Vorjahr 22.315) Hamburg Zugewiesenen waren 7.625 Personen (im Vorjahr 21.018) auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen. Die Stadt Hamburg ist entsprechend dem sogenannten Königsteiner Schlüssel verpflichtet, 2,5 Prozent der Asylbegehrenden aufzunehmen und unterzubringen. Angesichts des großen Mangels an Unterkünften für Flüchtlinge plant die Stadt mit den Möglichkeiten des veränderten Baurechts (§ 246 BauGB) Unterkünfte in festen Gebäuden, die den qualitativen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Die Wohngebäude zwischen 45 und 800 Wohneinheiten werden bei Flüchtlingsunterkünften mit mehr Personen belegt als im sozialen Wohnungsbau üblich. Bis Ende 2015 standen für Flüchtlinge und Wohnungslose rund 39.000 Plätze in Erstaufnahmen und in Folgeunterbringungen zur Verfügung. (Quelle: Monitoringbericht ZKF – Zentraler Koordinierungsstab Flüchtlinge, 15. Februar 2017).



# So bauen, erhalten und modernisieren wir

## Unser Neubau in der Sieker Landstraße 41

Das Jahr 2016 war geprägt von den notwendigen Abstimmungen und Gesprächen zur Erlangung der Baugenehmigung für unser Neubauvorhaben in der Sieker Landstraße in Rahlstedt. Der südliche Teil des ursprünglich gewerblich genutzten, aber bereits seit vielen Jahren brachliegenden Grundstücks wurde von uns bereits Anfang 2014 erworben und anschließend gemeinsam mit dem Eigentümer des nördlichen Grundstücks aufwendig überplant.

Wie bei allen Projekten galt es auch im Rahmen dieser Planung, nicht nur die Anforderungen unserer Genossenschaft für eine nachhaltige Vermietung zu erfüllen, sondern auch städtebauliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für uns zwar keinesfalls ein Widerspruch, jedoch sind die erforderlichen Abstimmungen mit Politik und Verwaltung eine zunehmende zeitliche Komponente.

Das Wichtigste dabei: Dank konstruktiver Zusammenarbeit auf allen Seiten erhielten wir Ende letzten Jahres die Baugenehmigung für unsere 94 Genossenschaftswohnungen, mit deren Bau inzwischen begonnen wurde. Ein Projekt, welches mit rund 6.390 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen wichtigen Beitrag für den Hamburger Wohnungsbau leistet und innerhalb des Stadtteils Rahlstedt eine verfallene Industriebrache in eine ansprechend bebaute und grüne Wohnoase verwandeln wird.

Für unseren genossenschaftlichen Wohnungsbestand bedeutet der Neubau jedoch vor allem eine optimale Ergänzung zu unseren im Jahre 2003 fertiggestellten Wohnungen

*Stadt? Land? Rahlstedt! In der Sieker Landstraße muss sich keiner entscheiden – hier sind sowohl Ortszentrum als auch Naherholungsgebiet direkt nebenan*

im Rahlstedter Kamp, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und vorwiegend familiengerecht konzipiert sind. Zudem ein neues Wohngebiet, welches unser Angebot an bezahlbaren 2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen erweitert und welches den Vorstellungen an heutige Wohnwünsche sowohl in puncto Lage als auch bei der Ausstattung und Qualität entspricht.

Alle 94 Wohnungen in den 4-geschossigen Gebäuden (Häuser D, E, F und G) sind barrierearm konzipiert und werden entweder ebenerdig gelegen oder über Aufzüge erreichbar sein. Denn für alle Generationen und in allen Lebensphasen soll hier ein Zuhause geschaffen werden.

47 Wohnungen (Häuser D und G) werden im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung errichtet und erhalten Fördermittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg). Weitere Förderungen erhalten wir durch Angebote, die nach erfolgreicher Antragstellung seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bewilligt wurden.

Zu den Wohnungen werden entweder Terrassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen gehören. Parkflächen stehen in Form einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen zur Verfügung. Die Gebäude werden den Vorgaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen, die Allgemeinstromversorgung



Entwurf: neumann + partner architekten und ingenieure

wird außerdem durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Durch eine qualitativ sehr hochwertige Planung der Außenbereiche werden auch außerhalb der eigenen vier Wände ansprechend gestaltete Grünanlagen und Spielflächen zum Aufenthalt im Freien einladen.

Erwartungsgemäß ist das Interesse an den Wohnungen bereits zum jetzigen Zeitpunkt sehr groß. Klappt alles wie geplant, sind die Wohnungen Anfang 2019 bezugsfertig.

**König-Heinrich-Weg und Schippelsweg: Aus Alt mach Neu und jede Menge Raum für neue Möbel**

Nicht weniger wichtig als der Neubau sind uns der Erhalt und die Entwicklung unserer vorhandenen Wohnungsbestände. Die Reduzierung von Barrieren ist dabei seit jeher eine wichtige Prämisse. Doch stand bei der Ausbauplanung für unsere Dachgeschosse in Niendorf diesmal ein anderer Gedanke im Vordergrund.

Die Reduzierung von Barrieren ist dabei seit jeher eine wichtige Prämisse. Doch stand bei der Ausbauplanung für unsere Dachgeschosse in Niendorf diesmal ein anderer Gedanke im Vordergrund.

Im Rahmen der geplanten Modernisierung der beiden Gebäude im König-Heinrich-Weg 111 A–C und im Schippelsweg 2 A–C

wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Möglichkeit eines Ausbaus der großen und weitgehend ungenutzten Dachböden geprüft. Nachdem diese positiv verlief, wurde die Planung für acht zusätzliche Wohnungen in Angriff genommen. Auch hier schloss sich ein zeitaufwendiges Genehmigungsverfahren an, welches jedoch mit dem notwendigen Genehmigungsbescheid seinen Abschluss fand.

Neben der umfassenden energetischen Modernisierung der beiden 1963 errichteten Gebäude mit 36 Wohnungen konnten so weitere acht Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 34 und 83 m<sup>2</sup> in den Dachgeschossen errichtet werden. Alle Wohnungen waren nach Fertigstellung bereits zum Jahresende 2016 vermietet.

Die energetische Modernisierung in Niendorf erforderte die Erneuerungen der Fenster und die vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Darüber hinaus wurde die Heizungsanlage erneuert und deren Einstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich optimiert. Hinzu kamen Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Dach-eindeckung, die Überarbeitung der Balkone mit Erneuerung der Geländer sowie die Installation einer neuen Sielanlage für die Gebäudeentwässerung. Die neu gestalteten Außenanlagen mit Kinderspielplatz, Fahrrad-abstellflächen und einer neuen Müllplatz-anlage setzten schließlich das i-Tüpfelchen auf das Gesamtkonzept.

**Pillauer Straße und Groß Borsteler Straße: Energetische Modernisierungen, damit der Winter draußen bleibt**

Fast genauso umfangreiche Pakete schnürten wir im vergangenen Jahr auch für die Pillauer Straße 4 A–C in Wandsbek und die Groß Borsteler Straße 29 E–G in Niendorf und nahmen auch dort im Rahmen unserer Instandhaltungsplanung umfassende energetische Modernisierungen der Gebäude vor.

Mit den Arbeiten in der Pillauer Straße 4 A–C fand eine in den vergangenen Jahren systematisch betriebene Reihe von Modernisierungen im Gebäudeensemble rund um den Gartenstadtweg ihren Abschluss.

Auch die bereits vor einigen Jahren begonnenen Gebäudemodernisierungen unseres in der Groß Borsteler Straße gelegenen Wohngebietes mit insgesamt 108 Wohnungen

**„Ich wollte immer bei einer Genossenschaft wohnen, und Dachgeschosswohnungen finde ich besonders charmant.“**

*Michael Bannas (Foto rechts oben) freute sich schon früh auf seine neuen vier Wände*

**Instandhaltungsplan 2017**

Vorgesehen sind unter anderem:

VE	Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
27	Büiringstwiete 1–5	Fassade instandsetzen
27	Büiringstwiete 1–5	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
36	Groß Borsteler Str. 27 A–C	Dämmung von Fassade und Kellerdecke sowie Dach- und Fenstererneuerung, hydr. Heizungsabgleich, Treppenhäuser instandsetzen
46	Lehárstr. 85 A–C, 87–93	Heizungsanlage erneuern
49	Wildacker 39–45	Treppenhäuser instandsetzen
49	Wildacker 39–45	Balkone instandsetzen
56	Wildacker 5–31	Fassade instandsetzen
58	Am Mühlenbach 1–3, Große Holl 62–64, Hollkoppelweg 2–4	Dehnungsfugen instandsetzen
67	Rotbergfeld 40–48	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung



*Darüber freuen sich die Umwelt und unsere Mitglieder:  
Leere Dachböden sinnvoll genutzt – unsere energetische  
Modernisierung mit Ausbau der Dachgeschosse im König-  
Heinrich-Weg 111 A–C und Schippelsweg 2 A–C*

werden in den kommenden Jahren fortgeführt und somit ein in den 1960er Jahren errichteter Bestand konsequent überarbeitet. Schon in diesem Jahr geht es in der Groß Borsteler Straße 27 A–C weiter.

### Ein Wort zu Energieeinsparung und Klimaschutz

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 Gebäudemodernisierung, sondern auch deren Wirtschaftlichkeit.

**„Eigentlich waren wir immer gegen eine Dämmung, weil wir meinten, das bringt nichts. Und jetzt haben wir immer angenehme Temperaturen in der Wohnung. Wir sind einfach nur begeistert!“**

*Jutta und Günter Horn (Foto rechts) nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten*

Dennoch ist die, somit immer umfangreicher werdende, energetische Modernisierung der Bestandsgebäude eine feste Größe in unserer Investitionsplanung. Die Gründe hierfür sind dabei sowohl im Klimaschutzge-

danken als auch in der Erwartungshaltung unserer Mitglieder an ein behagliches Zuhause zu finden. Nicht zuletzt sorgen diese Arbeiten für eine spürbare Reduktion der Energiebedarfe, welche für die komplett überarbeiteten Gebäude in der Regel weit mehr als halbiert werden können.

Die insgesamt im vergangenen Jahr umgesetzten Großmodernisierungen führen überdies zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von jährlich rund 125 Tonnen und sind damit ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz.

Die gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft macht es möglich, die diesbezüglichen Investitionen auf hohem Niveau zu halten und im Sinne unserer Mitglieder auch zukünftig ganzheitliche Modernisierungen innerhalb des Wohnungsbestandes voranzutreiben. So ist bereits für 2017 – neben dem Gebäude in der Groß Borsteler Straße – auch die Modernisierung von zwei weiteren Gebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen in der Kopernikusstraße und in der Scharbeutzer Straße in Rahlstedt geplant.

Unser Modernisierungsplan sieht hierfür in 2017 Mio. Euro 1,3 vor.

Die im Jahr 2016 angefallenen Investitionskosten konnten in Höhe von über Mio. Euro 1,4 über zinsgünstige Darlehen der KfW aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ finanziert werden. Entstehende Zinsvorteile kommen wiederum den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Eine Gelegenheit, auch unsere allgemeine Stromversorgung nachhaltig auszurichten, nutzten wir im Rahmen einer bundesweit durchgeführten gemeinsamen Ausschreibung der Mitgliedsunternehmen des VNW. Bei der anschließenden Vergabe an die Stadtwerke Rostock konnte nicht nur eine Preisreduzierung erzielt werden – der Strom wird vollständig aus Wasserkraft gewonnen und nutzt somit die erneuerbaren Energien.

### Marienthal: Mehr Wert durch neue Balkone – und endlich Platz für den Liegestuhl

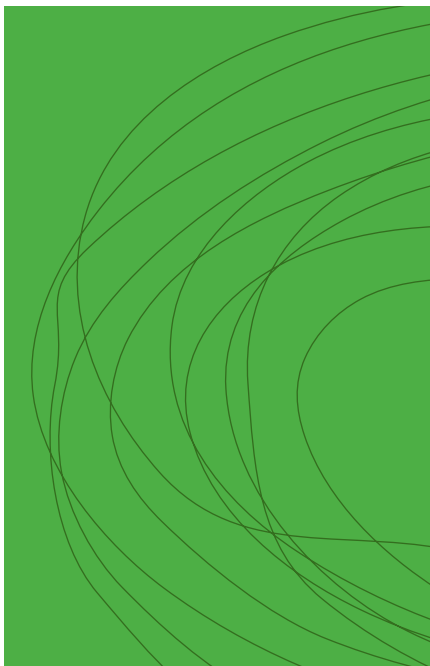
Wohnqualität lässt sich auf verschiedenste Art und Weise gewinnen, wie unser Beispiel aus der Rauchstraße 2–6 und der Bovestraße 41 zeigt. Nach Abschluss des erforderlichen Verfahrens für die Baugenehmigung konnten wir im vergangenen Herbst mit der Errichtung von 21 Vorstellbalkonen auf den Gartenseiten der Gebäude beginnen. Die vorher vorhandenen, kleinen Austritte wurden trotz regelmäßiger Arbeiten immer wieder zum Reparaturfall. Die Instandsetzungen waren nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch im Ergebnis unbefriedigend.

Durch die im Jahre 2016 entstandenen neuen Balkone gibt es nun endlich großzügige Freiflächen, die die Qualität der Wohnungen deutlich erhöhen. Dass die Gestaltung auf die noch vor dem Krieg entstandenen alten Backsteingebäude Rücksicht nimmt, war für uns bei der Planung selbstverständlich. Denn es muss nicht immer Neubau sein – und eine verträgliche Lösung für die Mietanpassung haben wir mit unseren Mitgliedern natürlich auch gefunden!

### Was sonst noch zu tun ist? Jede Menge!

Unsere Wohnungen und Gebäude stehen auch unabhängig von großen Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten regelmäßig im

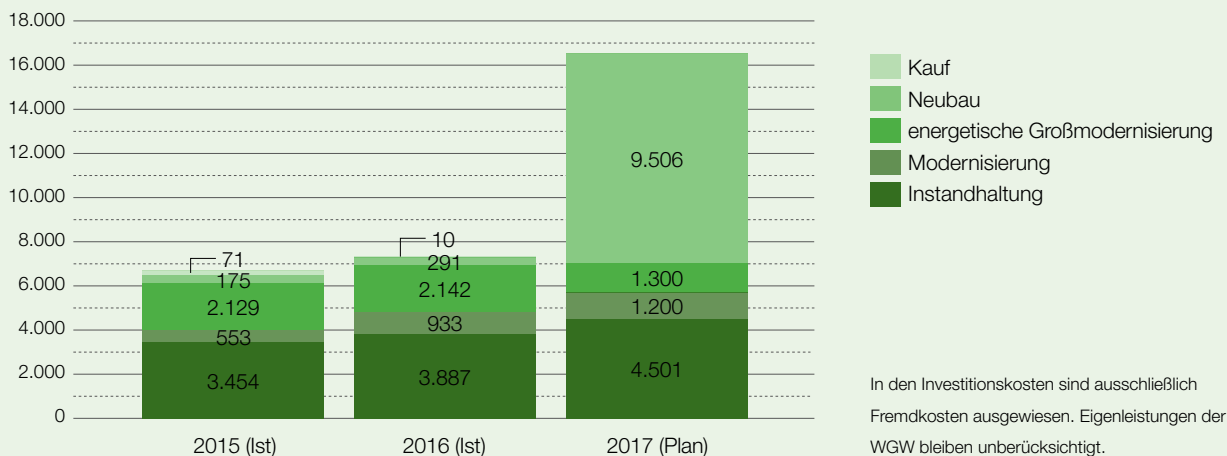




*Ein weiteres von sechs Bestandsgebäuden  
in neuem Gewand – unsere energetische  
Modernisierung in der  
Groß Borsteler Straße 29 E–G*



**Gesamtinvestitionen 2015–2017 in TEuro**



Fokus unserer Arbeit. Mindestens bei jedem Wohnungswechsel stehen daher sowohl der technische Zustand als auch die Ausstattung auf dem Prüfstand. Im Rahmen der dann anstehenden Einzelmodernisierungen werden beispielsweise die elektrische Anlage geprüft und ggf. erneuert, Ver- und Entsorgungsleitungen überarbeitet, Küchen und Bäder umgebaut, Heizungen erneuert, Heizkörper getauscht und Fenster ausgewechselt.

Ein weiteres Anliegen ist der Ausbau unseres Bestandes an barrierearmen Wohnungen. So werden bei Wohnungen in den Erdgeschossen oder in Gebäuden mit Aufzügen stets die Möglichkeiten für einen weitgehend barrierearmen Umbau, beispielsweise durch bodengleiche Duschen und verbreiterte Eingangs- und Zimmertüren, untersucht.

Um die Belastungen für die Bewohner 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 Maßnahmen, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.

*Der Frühling kann kommen – neue, großzügige Balkonanlagen in der Rauchstraße 2–6 und Bovestraße 41*

Insgesamt schlugen die Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2016 mit rund Mio. Euro 3,9 (2015: Mio. Euro 3,5) zu Buche. Dies entspricht einem Aufwand von rund Euro 1,59 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat. Die im Jahr 2016 ausgeweitete Investitionsplanung konnte nicht nur erfolgreich umgesetzt, sondern auch ins Jahr 2017 fortgeführt werden. Der Instandhaltungsplan 2017 schließt somit wiederum mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2016: Mio. Euro 1,3) ab. Für darüber hinausgehende Instandhaltungsarbeiten sieht die Etatplanung rund Mio. Euro 3,2 (2016: Mio. Euro 2,8) vor.

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 bereits genannten 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. Die hierfür angefallenen Kosten betragen 2016 rund TEuro 748 (2015: TEuro 596). Dies entspricht rund Euro 0,30 pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Monat. 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. Es wird auch für das Geschäftsjahr 2017 mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechseln in Höhe von Mio. Euro 1,2 gerechnet.



# So wohnen wir

3.136 Wohnungen verteilt auf 203.979,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche befanden sich zum 31. Dezember 2016 im Bestand unserer Genossenschaft. Ein Zuhause für über 6.000 Menschen, wie wir seit Kurzem wieder ganz genau wissen. Denn 2016 war es wieder soweit: Nachdem die letzte unserer in regelmäßigen Abständen durchgeführten Analysen zur Altersstruktur und Wohnzufriedenheit bereits sechs Jahre zurücklag, ließen wir im Oktober vergangenen Jahres durch die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte wieder das Melderegister befragen und wandten uns außerdem mit viel Wissensdurst an unsere Mitglieder.

Auch wenn Zufriedenheit sich so schwer messen lässt – neben einem Schwung statistischer Werte wollten wir genau das herausfinden: Wie zufrieden sind unsere Mitglieder mit ihrer Wohnsituation, mit ihrer Umgebung und mit ihrer Genossenschaft? Wo haben

Verbesserungen und Optimierungen bereits Früchte getragen, und wo gibt es noch etwas zu tun?

Die Ergebnisse liegen inzwischen vor, und jetzt beginnt der eigentlich spannende, aber auch

zeitintensive Teil. Wie gehen wir mit den Erkenntnissen um, und an welchen Stell-schrauben gilt es zu drehen? Dies auszuwerten wird zwar noch Zeit in Anspruch nehmen, doch wird am Ende wieder ein konkretes Maßnahmenpaket stehen, über das wir unsere Mitglieder informieren werden.

Fest steht jedoch bereits heute: Unsere Mitglieder urteilten insgesamt ausgesprochen positiv! Beispielsweise zeigten sich 78 Prozent aller Befragten zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation, sogar 89 Prozent sagten dies über Grundriss und Zuschnitt ihrer Wohnung, 80 Prozent lobten darüber

hinaus die technische Ausstattung im Bereich Internet und Fernsehen.

Kein Wunder also, dass wir auch im Verlauf des Jahres 2016 nur 197 Wohnungswechsel (2015: 186) zu verzeichnen hatten. Davon wechselten 40 Mitglieder die Wohnung innerhalb der Genossenschaft (20 Prozent), zwei Wohnungen wurden durch die Genossenschaft gekündigt. Bezogen auf den Gesamtbestand entspricht dies einer Quote von 6,3 Prozent (2015: 6,0 Prozent) und belegt damit eine seit vielen Jahren konstant niedrige Fluktuation. Leerstände (9 Wohnungen zum 31. Dezember 2016) verzeichnen wir nahezu ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten (31. Dezember 2015: 7).

Eine Mietgestaltung, die sich von jeher nicht an der maximal möglichen Rendite orientiert, tut dabei ihr Übriges. Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltniete) von monatlich Euro 6,30 (2015: Euro 6,11) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der letzte vorliegende Hamburger Mietenspiegel aus dem Jahre 2015 wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,02 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Auch zum Stichtag 31. Dezember 2016 wird dieser Wert von über 85 Prozent unserer Wohnungsmieten unterschritten.

Der Anstieg der Grundnutzungsgebühren um durchschnittlich 3,1 Prozent liegt hauptsächlich darin begründet, dass Grundnutzungsgebühren nach 15 Monaten planmäßig überprüft und angepasst wurden. Weiterhin belegt der Wert die aktive Modernisierungspolitik unserer Genossenschaft, denn im Rahmen der Neuvermietungen erzielen die Wohnungen grundsätzlich höhere Grundnutzungsgebühren, die sich jedoch stets an der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Hamburger Mietenspiegel orientieren.

## „Damit hat die Genossenschaft meine Wunschwohnung gebaut!“

*verrät Christel Stelly (auf dem Foto mit ihrem Partner) Anfang 2016 nach Einrichtung ihrer neuen barrierearmen Wohnung*

## WISSENS- WERTES

# 89%

unserer Mitglieder sind sehr zufrieden oder zufrieden mit Grundriss und Zuschnitt ihrer Wohnung!

*Wohnzufriedenheitsanalyse  
2016*

Und zu tun gibt es auch zukünftig einiges. Den Ergebnissen unserer Wohnzufriedenheitsanalyse folgend, sehen rund 56 Prozent unserer Mitglieder Modernisierungsbedarf an ihrem Haus – was uns antreibt, unsere Investitionen in den Bestand auf hohem Niveau zu halten. Die Unterstützung unserer Mitglieder ist auch bei umfangreichen Arbeiten entsprechend hoch. Dies ist sicherlich auch darin begründet, dass sich die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, stets an dem orientieren, was wirtschaftlich notwendig und für unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel bleiben die nötigen Erhöhungen deutlich hinter dem zurück, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

Gemeinsam mit den anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften spielt also auch unsere WGw eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, dämpfend auf die Mietpreise in Hamburg einzuwirken. Die noch immer kontrovers diskutierte Mietpreisbremse hat hierbei für uns keine Auswirkungen gehabt. Auch ohne regulatorische Eingriffe werden wir auch in Zukunft die Grundnutzungsgebühren moderat gestalten.

Unseren Mitgliedern steht somit guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung, der laufend instand gehalten und modernisiert wird. Vor willkürlichen Kündigungen sind sie geschützt, und auch Wohnungsverkäufe sind nach wie vor kein Thema für unsere Genossenschaft.

Zum rundum sorglosen Wohnen gehört aber mehr als bloße Verwaltung. Angefangen bei der umfassenden Beratung im Rahmen des Vermietungsprozesses über meist viele gemeinsame Jahre bis hin zu einem etwaigen Wohnungswechsel.

Obwohl die rasch voranschreitende Digitalisierung immerwährend neue Möglichkeiten eröffnet, sind unsere Mitarbeiter im Mieterservice dabei stets erste Ansprechpartner und persönlich für unsere Mitglieder da. Denn der bevorzugte Kommunikationskanal ist nach wie vor das Telefon, mit deutlichem Abstand gefolgt von einem Besuch in der Sprechstunde oder der Kontaktaufnahme per E-Mail.

Dies gilt selbstverständlich auch, wenn mal „Not am Mann“ ist und außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle. Denn

dann ist seit über 30 Jahren die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften für unsere Mitglieder erreichbar. Die Notrufzentrale wurde 2016 insgesamt 302-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderen Problemen in Anspruch genommen. Enthalten sind 210 Störungsmeldungen an Wochenenden.

Doch wird auch der persönliche Service für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Servicebüros zunehmend durch digitale Angebote ergänzt, welche die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bieten. Ebenso wie der Bekanntheitsgrad unserer Homepage zunimmt, wächst auch das Interesse an Nutzungen, die über das Internetportal abgewickelt werden können. Die Verwendung vorkonfigurierter Schadensmeldungen, die direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versendet werden, ist nur eine der Möglichkeiten, die von unseren Mitgliedern zunehmend in Anspruch genommen werden.

Trotz rückläufiger Flüchtlingszahlen im vergangenen Jahr war es uns ein Anliegen, weiterhin Hilfestellung zu leisten. Die ausgesprochen niedrige Fluktuation bei gleichzeitigem Bedarf an Wohnraum innerhalb des Mitgliederkreises ermöglichte dies jedoch nur in eingeschränktem Rahmen. Dennoch konnte in Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Wohnungsämter, dem städtischen Unternehmen f & w fördern und wohnen AöR und anderen sozialen Trägern eine sichere Unterbringung verfolgter Menschen mit gesichertem Aufenthaltsstatus erfolgen. Die der Vermietung vorausgehende sorgfältige Einschätzung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Wohnungen, des vorhandenen sozialen Umfelds und der Nachbarschaften bildet dabei eine gute Grundlage für ein dauerhaftes und respektvolles Miteinander.

*2016 wurde es das erste Mal grün in den Gärten – unsere neuen barrierearmen Erdgeschosswohnungen in der Pillauer Straße*





1



2



3

*Bild 1: Na klar singen wir hamburgisch! – mit Jochen Wiegandt im Gemeinschaftssaal*

*Bild 2: Glückliche Momente beim Adventssingen*

*Bild 3: Jede Menge Fragen wollten beantwortet werden – unsere Mitgliederbefragung 2016*



# So leben wir

Wenn man den aktuellen Trendforschungen glauben darf, dann ist das Mini-Haus auf Rädern eine der zukünftig angesagten Wohnformen. Wer es gern etwas komfortabler mag und auch nicht allzu viel auf Achse sein möchte, betreibt „Homing“ oder „Cocooning“. Auch wenn wir es noch nie so genannt haben, scheint es genau das zu sein, was unsere Mitglieder an ihren Wohnungen schätzen.

Einen Ort, an dem man es sich gemütlich machen kann, dort, wo einem keiner reinredet, den Ort, den man meint, wenn man von „Zuhause“ spricht.

Bei der 2016 durchgeführten Befragung unserer Mitglieder ergaben sich die verschiedensten Vorstellungen zu den bevorzugten Wohnkonzepten. Was jedoch allen gemein war, war der hohe Stellenwert der Wohnung als Lebensmittelpunkt, Räume und Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und der Wunsch nach Ruhe und Individualität.

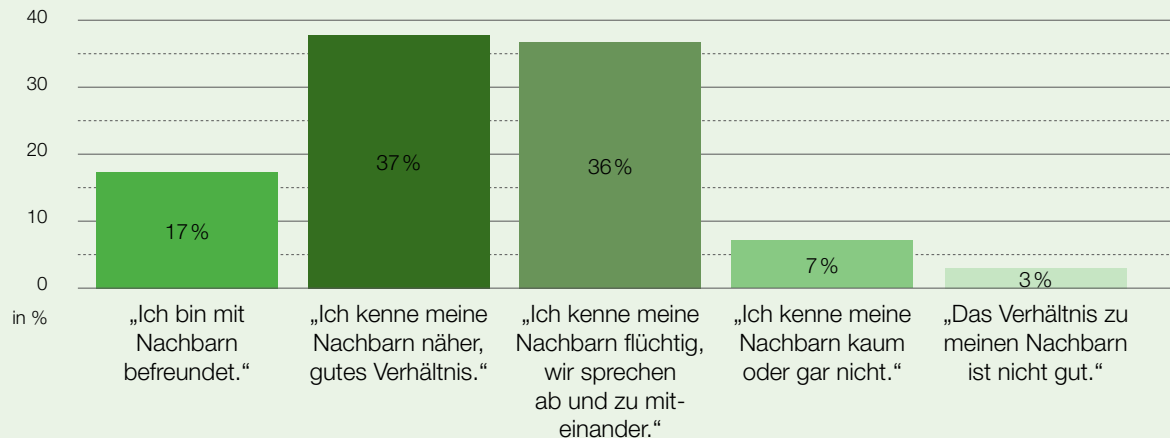
## Mitgliederentwicklung 2016

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>5.448</b>	<b>68.289</b>
<b>Zugänge 2016:</b>		
Neuaufnahmen	193	193
Zeichnung weiterer Anteile		4.552
	<b>193</b>	<b>4.745</b>
<b>Abgänge 2016:</b>		
Kündigung	81	1.100
Kündigung weiterer Anteile		418
Übertragung	21	390
Tod im Geschäftsjahr	38	465
Tod frühere Jahre	6	40
Ausschluss	1	27
	<b>147</b>	<b>2.440</b>
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>5.494</b>	<b>70.594</b>
<b>Veränderungen:</b>		
Zugang (Saldo)	46	2.305

Es besteht daher nach wie vor eine starke Wohnungsnachfrage und großes Interesse an einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Um Unzufriedenheit bei neuen Mitgliedern jedoch von Anfang an zu vermeiden, werden Interessierte vor der Aufnahme zunächst durch die Mitarbeiter der Abteilung Mieterservice beraten, inwieweit sich Wohnraumwünsche realisieren lassen. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt. Steht eine Wohnung zur Vermietung zur Verfügung, wird die Vergabe durch den Mieterservice auf der Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie vorgenommen.

Die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder ist 2016 um 46 angestiegen. Abhängig davon, ob Mitglieder innerhalb unseres Bestandes auch eine Wohnung nutzen oder als unversorgte Mitglieder gelten, besitzen sie durchschnittlich 18 bzw. 6 Anteile. Der Anteil der mit Wohnraum versorgten Mitglieder liegt bei rund 57 Prozent.

### Enge Nachbarschaft: Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbarn beschreiben?



Quelle: WGW Wohnzufriedenheitsanalyse 2016

**„Der Laternenumzug ist toll! Mir macht es Spaß, ein bisschen mit anzupacken.“**

Anke Bossow (Foto unten rechts) mit fleißigen Helfern zu unserem jährlichen Laternelaufen

Die Altersstruktur unserer Mitglieder ist seit Jahren sehr einheitlich. Rund 6 Prozent sind 18 Jahre alt oder jünger, 52 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt, die Altersgruppe ab 60 Jahre ist mit 29 Prozent vertreten. Bei einem Durchschnittsalter von 50 Jahren liegt auch die zahlenmäßig stärkste Gruppe zwischen 45 und 58 Jahren (31 Prozent). Es wird zukünftig

damit zu rechnen sein, dass sich die Bevölkerungsentwicklung und eine bei hoffentlich guter Gesundheit ansteigende Lebenserwartung auswirken. Aktuell bestätigen die Zahlen jedoch ebenso, 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.

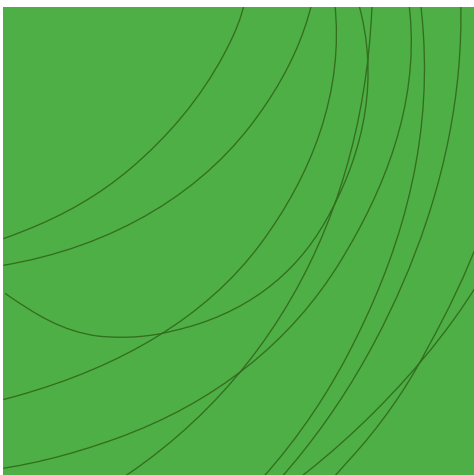
Darüber hinaus liefert auch hier die Wohnzufriedenheitsanalyse 2016 erfreuliche Ergebnisse. Denn mit Blick auf die Altersgruppen ergaben sich hohe Zufriedenheitswerte

sowohl bei den jüngeren als auch bei den älteren Mitgliedern.

Auch die Dauer der Mitgliedschaft ist ein wichtiges Indiz bei der Einschätzung unserer Leistungen. Diese wird bestätigt durch eine unverändert hohe Zugehörigkeitsdauer. Denn 66 Prozent unserer Mitglieder bleiben 10 Jahre oder länger Mitglied unserer Genossenschaft, bei rund 40 Prozent liegt die Dauer der Mitgliedschaft sogar bei 20 Jahren oder darüber.

Ein hohes Maß an Verbundenheit mit ihrer WGW drückten unsere Mitglieder auch durch ihre hohe Weiterempfehlungsbereitschaft und das große Interesse an Informationen über ihre Genossenschaft aus. Bei steigenden Zufriedenheitswerten genießt unsere Mitgliederzeitung „bei uns“ eine ungebrochene Lesehäufigkeit von 78 Prozent. Gleichzeitig gewinnen unsere Homepage und das Interesse an der Nutzung von Kundenportalen an Bedeutung.

Ein zusätzliches Medium bieten wir durch das Nachbarschaftsfernsehen noa4, an dem wir uns gemeinsam mit weiteren Hamburger



*Bild 1: Auch 2016 wieder im Gemeinschaftssaal unserer Genossenschaft – das Hamburger VorleseVergnügen*

*Bild 2: Beim Laternelaufen in der Gartenstadt hatten auch die Großen ihren Spaß!*



*Nach Besichtigung unserer Wohnanlagen und einer Tour durch den Containerhafen ging es zur Stärkung zum Hamburger Fischmarkt – unsere Vertreterausfahrt 2016*



Genossenschaften beteiligen. Die Beiträge, in denen regelmäßig auch über unsere Genossenschaft berichtet wird, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen werden. Alternativ können die Beiträge über unsere Homepage abgerufen werden. Als besonders interessanter Service wird über dieses Mediennetz auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt, besonders für unsere älteren Bewohner.

Ein weiteres positiv auffallendes Merkmal ist das überdurchschnittlich gute Verhältnis, das unsere Mitglieder zu ihren Nachbarn beschreiben. Vor diesem Hintergrund liegt es nahe, dass der Anteil derer, die Interesse an nachbarschaftlichen Aktivitäten wie beispielsweise Mitgliederfesten haben, nach wie vor hoch ist.

Auch die bestehenden Angebote zur Nutzung unserer Nachbarschaftstreffe und des Gemeinschaftssaals sowie die darin stattfindenden Gruppenveranstaltungen werden von den Mitgliedern gern genutzt. Ein Grund mehr für uns, diese Gemeinsamkeiten weiterhin zu unterstützen und auszubauen, denn genau von diesen unterschiedlichen Formen des Miteinanders lebt eine solidarische Gemeinschaft.

Dieser Grundgedanke lag auch unserer Beteiligung bei der Gästewohnungsdatenbank der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland zugrunde, welche den Mitgliedern der teilnehmenden Genossenschaften ermöglicht, die deutschlandweit zur Verfügung gestellten Gästewohnungen anzumieten. Unser eigenes Angebot von fünf innerhalb der Gartenstadt-siedlung Wandsbek gelegenen Gästewohnungen wird somit um weitere interessante Städte und Urlaubsziele zwischen Küste und Mittelgebirge bereichert.

Zu all diesen Erkenntnissen passt auch die Auswertung der Kontaktgründe, die wir jähr-

lich durchführen. Auch im Jahr 2016 wurden über 60 Prozent unserer neuen Mitglieder durch ihre Familie, Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der WGW aufmerksam. Ein Ergebnis, welches belegt, dass durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten Mitglieder und andere Interessenten angesprochen werden.

Wichtiger Bestandteil unserer Gemeinschaft sind unsere Genossenschaftsvertreter, die sich wie in jedem Jahr aktiv eingebracht haben. In ihrem Wirken drücken sich die Grundsätze der Selbstverwaltung und -verantwortung aus, und sie stehen stellvertretend für alle Genossenschaftsmitglieder, denen die Anerkennung des durch die UNESCO verliehenen Titels des immateriellen Weltkulturerbes zukommt.

## WISSENS- WERTES

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 6. Juni 2016 beschlossen die Vertreter über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Karl-Wilhelm Blohm, Bert Gettschat und Ingo Tiedemann wurden erneut für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

# So arbeiten wir

## WISSENS- WERTES

# 98%

unserer Neumieter sind zufrieden mit unserer WGW und würden uns weiterempfehlen!

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2016

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder ist unser höchstes Gut. Das heißt nicht, dass man jeden Wunsch erfüllen kann, und auch nicht, dass alles immer reibungslos klappt – aber sich dauerhaft auf dem Polster einer guten Vermietungssituation innerhalb Hamburgs auszuruhen, wäre ganz sicher der falsche Weg.

Dieser eher selbstkritische Ansatz hat uns seit jeher angetrieben und zu vorausschauenden Entwicklungen geführt.

Bereits der 2014 durchgeführte sogenannte „Vermietungstest“ bescheinigte unserer Genossenschaft insbesondere gute Noten in der Kundenbetreuung (Beratung, Erreichbarkeit usw.), der Unternehmenspräsenz und bei der Bewertung des Internetauftrittes. Ungeachtet dessen wurden weitere Handlungsfelder aus den Ergebnissen abgeleitet, um auf zukünftige Anforderungen vorbereitet zu sein. 2015 führten wir eigene, anonymisierte Abfragen ein, die nach Abschluss des Vermietungsprozesses und Einzug in die Wohnungen durchgeführt werden. Durch dieses konkrete Feedback können nicht nur kritische Anmerkungen eigenverantwortlich hinterfragt werden, sondern meist kommt es noch viel besser: Denn was motiviert schließlich mehr als die direkte Anerkennung durch unsere Mitglieder?

Darüber hinaus stellen wir uns regelmäßig auch durch externe Analysen dem Urteil unserer mit Wohnraum versorgten Mitglieder sowie derer, die aktuell nicht in unserem Wohnungsbestand leben. Die im Jahre 2016 erneut durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse warf natürlich auch einen kritischen Blick auf die Organisationsstruktur und die Arbeit unserer Genossenschaft. Dass alle Bereiche bei der Befragung gut abschnitten, bestätigt, dass die in den Vorjahren eingeleiteten Optimierungen der unternehmens-

internen Prozesse und Abläufe erfolgreich waren. Dennoch werden wir auch die kritischen Anmerkungen hinterfragen und neue Ziele für die künftige Ausrichtung unserer Genossenschaft entwickeln.

Genauso, wie wir uns mit unserem gesamten Team über positive Ergebnisse freuen, erarbeiten wir auch notwendige Veränderungen gemeinsam mit den Mitarbeitern, die engagiert, tatkräftig und kompetent ihren wichtigen Teil beitragen. Interne Arbeitsgruppen, Workshops oder die Mitarbeit in Projekten sind dabei in der Vergangenheit stets zielführend gewesen und werden weiterhin Teil der Unternehmenskultur bleiben. Auch die Teilnahme an darüber hinausgehenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen unterstützen und fördern wir.

Das unternehmensintern im Rahmen des Controllings eingeführte elektronische Unternehmenshandbuch über das Intranet unserer Genossenschaft, das Risikomanagementsystem und das Portfoliomanagementsystem werden nach wie vor angewendet. Automatisierungsprozesse und die fortschreitende Digitalisierung prägen dabei zunehmend auch die alltäglichen Vorgänge. Ob Vertriebsmanagementsysteme, Customer-Relationship-Management oder Lösungen zur Handwerkeranbindung über das Internet, die wir allesamt seit Jahren nutzen – der Arbeitsalltag wird immer mehr durch die EDV beeinflusst und bestenfalls entlastet.

*Bild 1: Grillwurst für unsere Mitglieder – Bergfest bei den Modernisierungsarbeiten im König-Heinrich-Weg und Schippelsweg  
Bild 2: Mit dem RiverBus in die Elbe? Das mussten wir ausprobieren – bei unserem Betriebsausflug 2016*







Die Einrichtung eines digitalen Archivs war im vergangenen Geschäftsjahr ein Projekt, mit dem gleich mehrere Anforderungen umgesetzt werden konnten. Neben der Reduzierung von Archivflächen und dem wichtigen Schutz von Ressourcen durch weniger Papierverbrauch stand vor allem der einfache Zugriff auf Informationen aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen und die Minimierung von Ablagevorgängen im Vordergrund. Darüber hinaus war natürlich die dauerhafte Sicherheit der Daten ein absolutes Muss.

Zunächst erfolgte die Aufnahme und Übernahme der Ordnungsstrukturen, die zu allen erdenklichen Bereichen der Mitgliederverwaltung bzw. kaufmännischer und technischer Wohnungsbewirtschaftung bestanden, in das sogenannte Archiv Kompakt des Software-Anbieters Aareon. Nach Schulung aller Mitarbeiter konnte der Echtbetrieb dann auch direkt starten. Parallel dazu wurden sämtliche Papierakten durch einen externen Dienstleister eingescannt und stehen somit ebenfalls digital zur Verfügung.

Ein weiteres EDV-Projekt steht bereits in diesem Jahr in den Startlöchern. Denn nachdem der Auslauf des bislang in unserer Genossenschaft verwendeten ERP-Systems GES in Sichtweite rückt, wurde im vergangenen Jahr ein neuer Vertrag für das neue System Wodis Sigma abgeschlossen. Auch zukünftig werden alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle von dem Software-Anbieter Aareon in Mainz verarbeitet. Vor dem Umstellungstermin zum 1. September 2017 werden noch umfangreiche Vorarbeiten, eine vollständige Datenmigration und eine intensive Schulung aller Anwender notwendig sein. Auch mittelfristig wird diese Systemumstellung zu Veränderungen in der Ablauforganisation führen und neue Chancen zur Optimierung von Prozessen bieten.

*Damit alle Kinder am Sportunterricht teilnehmen können – unsere Turnschuhspende an den Verein Glücksstern*

Im Kern liefern diese Dinge für unsere Genossenschaft vor allem eines: Zeit für das Wesentliche.

Digitale Anwendungen, Kundenportale und Ähnliches werden in der Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen, und wir erfüllen diese Anforderungen entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mitglieder. So sind Möglichkeiten wie beispielsweise der Versand einer Schadensmeldung über das Internet direkt an den zuständigen Sachbearbeiter heute selbstverständliche Kommunikationswege für unsere Mitglieder. Für die internen Arbeitsabläufe bedeutet dies außerdem, eingehende Meldungen zielgerichtet bearbeiten zu können und gleichzeitig Unterbrechungen im laufenden Arbeitsprozess, die zu Lasten der Konzentration und der Qualität gehen, zu vermeiden.

Die gleiche Grundidee wird durch den auf der Homepage integrierten Downloadbereich gestützt. Benötigte Formulare oder Informationen können durch die Mitglieder direkt und ohne Wartezeit abgerufen werden. Die hierdurch im Arbeitsablauf gewonnene Zeit kommt den Mitgliedern zugute, die den Wunsch nach einer persönlichen Beratung haben.

Denn der direkte und persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern bleibt auch zukünftig das Wichtigste bei unserer Arbeit.

Das wissen auch unsere Mitarbeiter, die beispielsweise den Spagat zwischen kurzen Reaktionszeiten und dem berechtigten Wunsch unserer Mitglieder nach ausreichend bemessener Beratungszeit bewältigen. Vor diesem Hintergrund sind auch unsere Mitgliederveranstaltungen nicht nur willkommene Abwechslungen, sondern Gelegenheiten, einmal mehr mit den Menschen in Kontakt zu treten. Dafür braucht es nicht nur Fachkompetenz, sondern Freude an dem, was man tut.

Die guten Ergebnisse des Jahres 2016 sind der Erfolg des gesamten WGAW-Teams und eines stets kooperativ agierenden Betriebsrates – ein Erfolg, für den sich der Vorstand an dieser Stelle ganz herzlich bedankt!

## WISSENS- WERTES

„Bleiben Sie, wie Sie sind – wir fühlen uns bei Ihnen gut aufgehoben und würden Sie auf jeden Fall weiterempfehlen!“

Eines unserer liebsten Komplimente auf die Frage: Was wünschen Sie sich von der WGAW?

*WGAW-Umfrage nach Neuvermietung 2016*



## GESCHÄFTSBERICHT 2016

- Jahresabschluss 2016
  - Bilanz
  - Gewinn- und Verlustrechnung
  - Anhang
- Lagebericht 2016
- Gesetzliche Prüfung
- Gewinnverwendung
- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbek eG  
Hamburg**

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



# GESCHÄFTSBERICHT 2016

# Jahresabschluss 2016

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG  
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

## AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		<b>50.315,00</b>	<b>18.168,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.828.031,63		106.084.007,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.899.945,06		2.968.506,84
3. Grundstücke ohne Bauten	4.174.681,71		4.164.403,72
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.943,00		23.556,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.089,51		200.464,51
6. Bauvorbereitungskosten	611.287,24	113.770.978,15	304.352,43
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>113.821.845,15</b>	<b>113.763.958,70</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		4.693.280,37	4.753.521,24
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	89.444,54		82.410,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	183.519,55	272.964,09	224.404,15
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.152.759,00		6.400.677,15
2. Bausparguthaben	151.019,15	7.303.778,15	179.050,75
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>12.270.022,61</b>	<b>11.640.063,81</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>436.109,63</b>	<b>495.683,48</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>126.527.977,39</b>	<b>125.899.705,99</b>

## PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.195,00		212.815,00
2. der verbleibenden Mitglieder	10.934.734,33		10.571.048,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.065,00 Euro	64.790,00	11.242.719,33	76.570,00 [9.710,00]
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.797.000,00		4.428.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	12.964.304,66		11.964.304,66
3. Andere Ergebnismrücklagen	22.067.193,00	39.828.497,66	20.172.193,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	759,34		567,03
2. Jahresüberschuss	3.686.751,69		3.243.860,73
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-3.264.000,00	423.511,03	-2.837.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>51.494.728,02</b>	<b>47.832.359,24</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.828.252,00		2.941.089,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		7.700,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	48.000,00		48.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	192.373,00	3.068.625,00	209.626,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.033.918,13		50.675.285,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.081.756,38		17.390.064,61
3. Erhaltene Anzahlungen	5.635.072,94		5.578.591,61
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.214,96		29.412,02
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.249,99		3.392,60
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.033.977,36		1.001.440,46
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 4.232,24 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 390,69 Euro	70.710,73	71.875.900,49	100.137,66 [0,00] [40.396,07]
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>88.723,88</b>	<b>82.606,93</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>126.527.977,39</b>	<b>125.899.705,99</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	21.100.612,02		20.497.876,85
b. aus Betreuungstätigkeit	242,42		242,42
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.830,83	21.149.685,27	51.798,69
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-60.240,87	126.026,09
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		141.619,91	196.828,09
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		419.968,58	384.089,81
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.250.342,63	7.873.628,45
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		3.355,48	3.572,59
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.397.334,78</b>	<b>13.379.660,91</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	1.579.731,68		1.646.837,33
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 49.197,39 Euro	353.877,42	1.933.609,10	784.569,77 [470.986,11]
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		3.623.518,24	3.519.760,59
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		852.308,86	724.513,77
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		25,00	25,00
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.324,16	40.401,06
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 111.366,00 Euro		2.585.232,34	2.776.220,67 [113.456,00]
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		14.745,65	19.833,52
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>4.391.269,75</b>	<b>3.948.351,32</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		704.518,06	704.490,59
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.686.751,69</b>	<b>3.243.860,73</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>		759,34	567,03
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen</b>		3.264.000,00	2.837.000,00
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>423.511,03</b>	<b>407.427,76</b>

## ANHANG

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 884).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zur Anpassung der Vorjahresbeträge bei den Umsatzerlösen verweisen wir auf die Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese Anschaffungskosten wurden um lineare planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgen linear über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei fünf Verwaltungseinheiten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren. Bei einem Erbbaugrundstück wurde die planmäßige Abschreibung auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Wohneinheiten in der Gartenstadtsiedlung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) erhöht sich regelmäßig auf 40 Jahre pro umfassend modernisierter Wohneinheit. Die Außenanlagen wurden über einen Zeitraum von 10 bis 30 Jahren abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von TEuro 88 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 129) und in Höhe von TEuro 53 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 68) des Jahres 2016 einbezogen.

Die unter Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesene Geschäftsstelle wurde mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bewertet.

Technische Anlagen und Maschinen wurden linear abgeschrieben, wobei von einer 8- bis 10-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche AfA-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben. Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 487,90 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 4.438,00 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen der Forderungen Rechnung getragen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2005 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleiteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2016 eine Rentensteigerung und ein Gehaltstrend von 2,00 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche

Marktzins der vergangenen zehn Jahre (im Vorjahr der vergangenen sieben Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 Prozent (im Vorjahr 3,89 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,01 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (3,24 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 320.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für die Bauinstandhaltung wurden gezielt für einzelne Instandhaltungsmaßnahmen gebildet und werden im Folgejahr bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Zwei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Jubiläen und Aufbewahrung von Unterlagen) wurden aufgrund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>111.490,18</b>	<b>49.087,37</b>	<b>7.826,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>152.750,59</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.508.676,94	3.161.830,84	0,00	38.745,65	0,00	184.709.253,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.716.187,92
Grundstücke ohne Bauten	4.164.403,72	10.277,99	0,00	0,00	0,00	4.174.681,71
Technische Anlagen und Maschinen	122.551,66	6.969,06	2.910,41	0,00	0,00	126.610,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	929.657,73	121.460,81	161.109,11	0,00	0,00	890.009,43
Bauvorbereitungskosten	304.352,43	345.680,46	0,00	-38.745,65	0,00	611.287,24
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>190.745.830,40</b>	<b>3.646.219,16</b>	<b>164.019,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>194.228.030,04</b>
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>500,00</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>552,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>190.857.820,58</b>	<b>3.695.358,53</b>	<b>171.846,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>194.381.332,63</b>



## C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Anlagevermögen“).

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit TEuro 748 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 2,2 energetische Modernisierungen einschließlich dem Um- bzw. Ausbau von Gewerbeeinheiten bzw. Dachböden zu Wohnungen. Weitere TEuro 237 sind für eine Balkonerneuerung bzw. Balkonerweiterung angefallen. Bei den Grundstücken ohne Bauten sind weitere TEuro 10 Grundstücksnebenkosten für ein in 2014 erworbenes Grundstück angefallen. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Architekten- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für die Planung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2017 und für die Folgejahre angefallen sind.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt Euro 89.444,54 an Forderungen aus Vermie-

tung (Vorjahr: Euro 82.410,52) sind Euro 14.171,35 (Vorjahr: Euro 32.465,31) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Im Wesentlichen sind darin ein KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von TEuro 30, Überzahlungen für die Heiz- und anderen Betriebskosten in Höhe von TEuro 100 sowie noch nicht erstattete Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 35 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 151, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 435, die für die Multimediaverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

Die Entwicklungen der Geschäftsguthaben und der Rücklagen können den folgenden Übersichten entnommen werden.

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
		Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-			
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
<b>93.322,18</b>	<b>16.940,37</b>	<b>0,00</b>	<b>7.826,96</b>	<b>0,00</b>	<b>102.435,59</b>	<b>50.315,00</b>	<b>18.168,00</b>
75.424.669,74	3.456.552,06	0,00	0,00	0,00	78.881.221,80	105.828.031,63	106.084.007,20
747.681,08	68.561,78	0,00	0,00	0,00	816.242,86	2.899.945,06	2.968.506,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.174.681,71	4.164.403,72
98.995,66	4.582,06	0,00	2.910,41	0,00	100.667,31	25.943,00	23.556,00
729.193,22	76.881,97	0,00	147.155,27	0,00	658.919,92	231.089,51	200.464,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	611.287,24	304.352,43
<b>77.000.539,70</b>	<b>3.606.577,87</b>	<b>0,00</b>	<b>150.065,68</b>	<b>0,00</b>	<b>80.457.051,89</b>	<b>113.770.978,15</b>	<b>113.745.290,70</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>552,00</b>	<b>500,00</b>
<b>77.093.861,88</b>	<b>3.623.518,24</b>	<b>0,00</b>	<b>157.892,64</b>	<b>0,00</b>	<b>80.559.487,48</b>	<b>113.821.845,15</b>	<b>113.763.958,70</b>

## Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2015	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsgutha- ben am 31.12.2016	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.815,00	243.195,00	212.815,00	243.195,00	30.380,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	10.571.048,82	677.870,51	314.185,00	10.934.734,33	363.685,51
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	76.570,00	64.790,00	76.570,00	64.790,00	-11.780,00
<b>Geschäftsguthaben insgesamt</b>	<b>10.860.433,82</b>	<b>985.855,51</b>	<b>603.570,00</b>	<b>11.242.719,33</b>	<b>382.285,51</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 364 vermehrt.

## Rücklagen

	Bestand am 31.12.2015	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2016	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.428.000,00	369.000,00	4.797.000,00	369.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.964.304,66	1.000.000,00	12.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	20.172.193,00	1.895.000,00	22.067.193,00	1.895.000,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>36.564.497,66</b>	<b>3.264.000,00</b>	<b>39.828.497,66</b>	<b>3.264.000,00</b>

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

Die in 2009 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von TEuro 48 wird fortgeführt und im Folgejahr verbraucht.

In den Sonstigen Rückstellungen sind keine Rückstellungen mit wesentlichem Umfang enthalten.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben: (siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Hypotheken und Grundschulden abgesichert. Drei Darlehen aus Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von Mio. Euro 1,7 werden in 2018 auf ein Kreditinstitut umgeschuldet.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Für das Geschäftsjahr 2016 findet erstmalig § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes

(BilRUG) Anwendung. Entsprechend wurden neben der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung die Neudefinition der Umsatzerlöse sowie deren Vorjahreswerte angepasst. Dabei wurden Euro 51.798,69 aus den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung auf die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Entsprechend verringerten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von Euro 20.549.675,54 auf Euro 20.497.876,85 und die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von Euro 0,00 auf Euro 51.798,69.

1. Die Umsatzerlöse aus  
a) der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 21,1 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 4,9 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;  
c) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 49 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und des Gemeinschaftssaales.

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte, Verwaltungsleistungen, die in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit			Euro	Art der Sicherung
Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.033.918,13 (50.675.285,86)	3.047.381,36 (2.829.527,20)	12.155.097,51 (10.479.131,75)	36.831.439,26 (37.366.626,91)	52.033.918,13 (50.675.285,86)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.081.756,38 (17.390.064,61)	421.970,72 (622.629,38)	2.273.474,94 (2.744.654,15)	10.386.310,72 (14.022.781,08)	13.072.851,27 (17.380.419,02)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.635.072,94 (5.578.591,61)	5.635.072,94 (5.578.591,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.214,96 (29.412,02)	17.214,96 (29.412,02)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.249,99 (3.392,60)	3.249,99 (3.392,60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.033.977,36 (1.001.440,46)	1.033.977,36 (1.001.440,46)				
Sonstige Verbindlichkeiten	70.710,73 (100.137,66)	70.710,73 (100.137,66)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>71.875.900,49</b> (74.778.324,82)	<b>10.229.578,06</b> (10.165.130,93)	<b>14.428.572,45</b> (13.223.785,90)	<b>47.217.749,98</b> (51.389.407,99)	<b>65.106.769,40</b> (68.055.704,88)	<b>GPR</b>

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR = Grundpfandrecht

Herstellungskosten und in die Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen die erstatteten Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 170, Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 45 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEuro 99.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 3,9 (Vorjahr: Mio. Euro 3,5) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von TEuro 694 (Vorjahr: TEuro 646).

6. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind keine Beträge aus einer Aufzinsung enthalten.

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten TEuro 111 (Vorjahr: TEuro 113) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

8. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und die zu erwartenden Erstattungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) sowie Nachzahlungsbeträge für das Geschäftsjahr 2015.

## E. SONSTIGE ANGABEN

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB bestanden am Abschlussstichtag nicht.

2. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.

3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen von TEuro 39 zum 31. Dezember 2016.

4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

Für in 2016 begonnene Modernisierungsmaßnahmen werden in 2017 noch weitere TEuro 330 nachträgliche Herstellungskosten erwartet. Für in 2015 und 2016 abgeschlossene Architektenverträge, die Neubaumaßnahmen betreffen, werden zusätzliche Herstellungskosten in Höhe von TEuro 541 in den Folgejahren erwartet. Für ein in 2014 erworbenes und ab 2017 zu bebauendes Grundstück wurden Bauverträge in Höhe von Mio. Euro 17,7 vereinbart.

5. Derivative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.

6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12,75	2,75
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	<b>22,75</b>	<b>2,75</b>

Darüber hinaus war eine nebenberufliche Helferin bei der Genossenschaft beschäftigt.

7. Der Bestand an Mitgliedern und die Zahl der gezeichneten Anteile haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2016	5.448	68.289	10.571.048,82
Zugang 2016	193	4.745	677.870,51
Abgang 2016	147	2.440	314.185,00
<b>Ende 2016</b>	<b>5.494</b>	<b>70.594</b>	<b>10.934.734,33</b>

Einzahlungen auf noch nicht gezeichnete Geschäftsanteile werden in Höhe von TEuro 8 als Sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.,  
 Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein,  
 Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

9. Mitglieder des Vorstandes:

Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich  
 Dirk Lippen hauptberuflich

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

11. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

12. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (17. März 2017) und Aufsichtsrat (25. April 2017) wurden Euro 369.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 1.895.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 423.511,03 Dividenden von Euro 422.593,95 auszuschütten.

Hamburg, den 25. April 2017

Wohnungsbaugenossenschaft  
 Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand  
 Christine Stehr Dirk Lippen

# Lagebericht 2016

## Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG Hamburg

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2016 über 71 eigene Verwaltungseinheiten in Hamburg mit

- 3.136 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 203.979,48 m<sup>2</sup>,
- 19 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.088,95 m<sup>2</sup>,
- 942 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 630 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 7 Objekten mit Sondernutzung, davon 5 Gästewohnungen.

Im Rahmen einer umfassenden energetischen Modernisierung unserer Objekte im König-Heinrich-Weg und im Schippelsweg wurden in den zuvor nicht ausgebauten Dachgeschossen weitere acht Wohnungen errichtet. Im Berichtsjahr wurden die Bestände im Wesentlichen durch umfassende planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch energetische Modernisierungen verbessert.

Eine Verwaltungsbetreuung wurde 2016 unverändert für ein Objekt einer Eigentümergemeinschaft durchgeführt.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden moderat erhöht und betragen in 2016 durchschnittlich Euro 6,30 je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Euro 6,11 je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 6,3 Prozent und ist auch im Vergleich zu der Region Hamburg gering.

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

### Unternehmensentwicklung

	Plan 2016 TEuro	Ist 2016 TEuro	Ist 2015 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	16.102	16.180	15.683
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	4.136	3.887	3.454
Zinsaufwendungen	2.470	2.474	2.663
Jahresüberschuss	3.344	3.687	3.244

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich in den Umsatzerlösen aus Mieten und in den Zinsaufwendungen nur geringe Abweichungen ergeben. Die Instandhaltungsaufwendungen veränderten sich gegenüber der Planung durch geringere Aufwendungen im ungeplanten Bereich. Der Jahresüberschuss entspricht unseren Erwartungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten durchschnittlich rund Euro 18,72 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 16,68 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche). Zusätzlich wurden Mio. Euro 3,2 (Vorjahr: Mio. Euro 2,8) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung kontinuierlich fortgeführt haben. Durch moderat gestiegene Mieten und rückläufige Zinsaufwendungen ist der Jahresüberschuss planmäßig gestiegen.

### 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

#### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens entspricht 90,4 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Umlaufvermögen ist, im Wesentlichen bedingt durch einen höheren Bestand an Flüssigen Mitteln, um TEuro 656 gestiegen.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,7 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,7 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 407 und zuzüglich TEuro 382 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,5 Prozent gestiegener Bilanzsumme 40,7 Prozent (Vorjahr: 38,0 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind insbesondere durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen um Mio. Euro 2,9 zurückgegangen.

Der Rückgang bei den Pensionsrückstellungen in Höhe von TEuro 113 liegt im Wesentlichen im leicht gestiegenen Abzinsungssatz von 3,89 Prozent auf 4,01 Prozent begründet.

Das kurzfristige Fremdkapital ist nahezu unverändert geblieben.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide. Auch bei mittelfristiger Betrachtung sind nennenswerte Veränderungen nicht zu erwarten.

## 2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird, um den Wohnungsbestand zu modernisieren und ggf. Neuinvestitionen vornehmen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,72 Prozent nach 3,86 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für den planmäßigen Kapitaldienst, die außerplanmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um TEuro 752 zu.

Zwei Darlehen über TEuro 399 wurden vorzeitig zurückgezahlt.

Elf Darlehen über Mio. Euro 5,1 wurden in 2016 zu besseren Konditionen umgeschuldet. Im Rahmen dieser Umfinanzierung wurden für zwei Darlehen Sondertilgungen in Höhe von TEuro 110 geleistet. Für weitere vier Darlehen über Mio. Euro 2,6 konnte bereits im Geschäftsjahr für das Jahr 2018 eine Umschuldung oder eine Prolongation zu besseren Konditionen vereinbart werden.

In 2016 erfolgte wie geplant die Valutierung von zwei KfW-Darlehen für die Finanzierung der Modernisierung im Gartentadtweg und in der Pillauer Straße in Höhe von TEuro 708.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt Mio. Euro 2,5. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgewinnen wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen ergaben sich vor allem durch planmäßig gestiegene Mieterträge und gefallene Kapitalkosten. Gegenläufig wirkten sich erhöhte Instandhaltungskosten aus.

Das ausgeglichene Ergebnis in der Sparte Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen resultierte aus fehlenden Zuschüssen im Jahr 2016.

Das Finanzergebnis reduzierte sich durch geringere Zinserträge für Geldanlagen.

Das Sonstige Ergebnis wurde im Wesentlichen durch höhere Projektkosten und höhere Aufwendungen für die Mitgliederverwaltung und Gemeinschaftspflege beeinflusst.

Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich durch höhere Erträge durch die Auflösung von Rückstellungen und KfW-Tilgungszuschüsse. Ebenfalls wirkten sich geringere Aufwendungen für die Altersvorsorge positiv auf das Neutrale Ergebnis aus.

## Kapitalflussrechnung

	2016	2015	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
<b>1. Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresüberschuss	3.686,8	3.243,9	442,9
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	3.623,5	3.519,8	103,7
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-112,8	293,0	-405,8
KfW-Tilgungszuschuss	-30,3	0,0	-30,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,9	0,0	-8,9
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>7.216,2</b>	<b>7.114,6</b>	<b>101,6</b>
Zinsaufwendungen	2.473,9	2.662,7	-188,8
Zinserträge	-1,4	-40,4	39,0
Ertragsteueraufwand	14,7	19,8	-5,1
Ertragsteuerzahlungen	-18,3	-18,3	0,0
Ertragsteuerertrag	0,0	6,2	-6,2
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-17,3	-22,9	5,6
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-14,4	-59,7	45,3
Veränderungen kurzfristiger Passiva	131,1	426,8	-295,7
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.784,5</b>	<b>10.088,8</b>	<b>-304,3</b>
<b>2. Investitionsbereich</b>			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-3.248,2	-2.653,5	-594,7
Grundstückskauf	-10,3	-71,4	61,1
Bauvorbereitungskosten	-346,7	-283,1	-63,6
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-177,5	-48,3	-129,2
	-3.782,7	-3.056,3	-726,4
Erhaltene Zinsen	1,4	40,4	-39,0
Einzahlungen für Bausparguthaben	-92,1	-106,5	14,4
Auszahlungen aus Bausparguthaben	120,2	0,0	120,2
Auszahlungen für Finanzanlagen	-0,1	0,0	-0,1
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	163,8	19,8	144,0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.589,5</b>	<b>-3.102,6</b>	<b>-486,9</b>
<b>3. Finanzierungsbereich</b>			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	707,9	1.738,0	-1.030,1
Planmäßige Tilgungen	-3.135,5	-2.772,4	-363,1
Sondertilgungen	-509,4	-659,4	150,0
Zinszahlungen für Darlehen	-2.481,5	-2.655,1	173,6
Veränderungen der Geschäftsguthaben	382,3	345,1	37,2
Auszahlung von Dividende	-406,7	-394,2	-12,5
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.442,9</b>	<b>-4.398,0</b>	<b>-1.044,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>752,1</b>	<b>2.588,2</b>	<b>-1.836,1</b>
<b>4. Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	752,1	2.588,2	-1.836,1
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	6.400,7	3.812,5	2.588,2
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres</b>	<b>7.152,8</b>	<b>6.400,7</b>	<b>752,1</b>

## Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	114.407.535	90,4	114.435.620	90,9	-28.085
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	12.120.442	9,6	11.464.086	9,1	656.356
<b>Bilanzsumme</b>	<b>126.527.977</b>	<b>100,0</b>	<b>125.899.706</b>	<b>100,0</b>	<b>628.271</b>
Eigenkapital	51.494.728	40,7	47.832.359	38,0	3.662.369
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	48.000	0,0	48.000	0,0	0
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	65.115.674	51,5	68.052.680	54,1	-2.937.006
Pensionsrückstellungen	2.828.252	2,2	2.941.089	2,3	-112.837
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	7.041.323	5,6	7.025.578	5,6	15.745
<b>Bilanzsumme</b>	<b>126.527.977</b>	<b>100,0</b>	<b>125.899.706</b>	<b>100,0</b>	<b>628.271</b>

## Ertragslage

	2016	2015	Veränderung
	Euro	Euro	
Hausbewirtschaftung	4.303.368	4.052.950*	250.418
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	0	5.616	-5.616
Betreuungstätigkeit	242	242	0
Finanzergebnis	-108.017	-73.030	-34.987
Sonstiges Ergebnis	-598.901	-472.489*	-126.412
Neutrales Ergebnis	104.805	-249.594	354.399
	<b>3.701.497</b>	<b>3.263.695</b>	<b>437.802</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.745	-19.834	5.089
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.686.752</b>	<b>3.243.861</b>	<b>442.891</b>

\* Die Vorjahreswerte wurden durch die Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes angepasst.

## 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert unverändert auf dem Controlling und der regelmäßigen Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir – eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ergreifen. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht

gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Durch die langfristige Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten.

Bis zum Jahr 2020 werden für 25 Darlehen über insgesamt Mio. Euro 18,1 die Zinsbindungen auslaufen. Davon wurden bereits TEuro 822 vorzeitig prolongiert (Forward-Darlehen), und fünf Darlehen über Mio. Euro 3,1 wurden vorzeitig gekündigt und zu besseren Konditionen umgeschuldet. Fünf Darlehen in Höhe von TEuro 907 werden nicht prolongiert, sondern vorzeitig zurückgezahlt. Zwölf Darlehen über Mio. Euro 12,9 werden voraussichtlich zu besseren Konditionen prolongiert bzw. umgeschuldet. Zwei Darlehen in Höhe von TEuro 395 laufen regulär aus.



Im Rahmen zukünftiger Darlehen wird im Einzelfall die Möglichkeit einer langfristigen Zinsabsicherung oder der Abschluss von Volltilgendarlehen geprüft.

Durch eine Neuregelung unserer betrieblichen Altersversorgung für Neueinstellungen ab 1. Januar 2003 haben wir die Risiken, die sich aus der Direktzusage von Pensionen ergeben, langfristig begrenzt.

Preisänderungsrisiken bestehen akut nicht, weil auf Grundlage der Miet- und Dauernutzungsverträge die Mieten und Nutzungsgebühren langfristig festgelegt sind. Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustandes und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, sodass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Mietanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder zurzeit noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen der Mieterträge vereinbarungsgemäß erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft zur Finanzierung weiterer Investitionen zusätzlich über Beleihungsreserven.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten und Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Im Übrigen erhalten wir die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren überwiegend im SEPA-Lastschriftverfahren.

Durch die für 2017 geplanten Investitionen in Modernisierungen und den Beginn der Bebauung eines in 2014 erworbenen Grundstückes in der Größenordnung von Mio. Euro 12,0 und die vorgesehenen Maßnahmen in 2018 bis 2021 mit rund Mio. Euro 21,2 werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2017 mit Mieterträgen von Mio. Euro 16,7, Zinsaufwendungen von Mio. Euro 2,3 und planen die Kosten für Instandhaltung einschließlich erstatteter Versicherungsschäden mit Mio. Euro 4,5. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von Mio. Euro 3,4. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für den Neubau und einen Teil der Modernisierungen ist der Einsatz von Darlehen geplant.

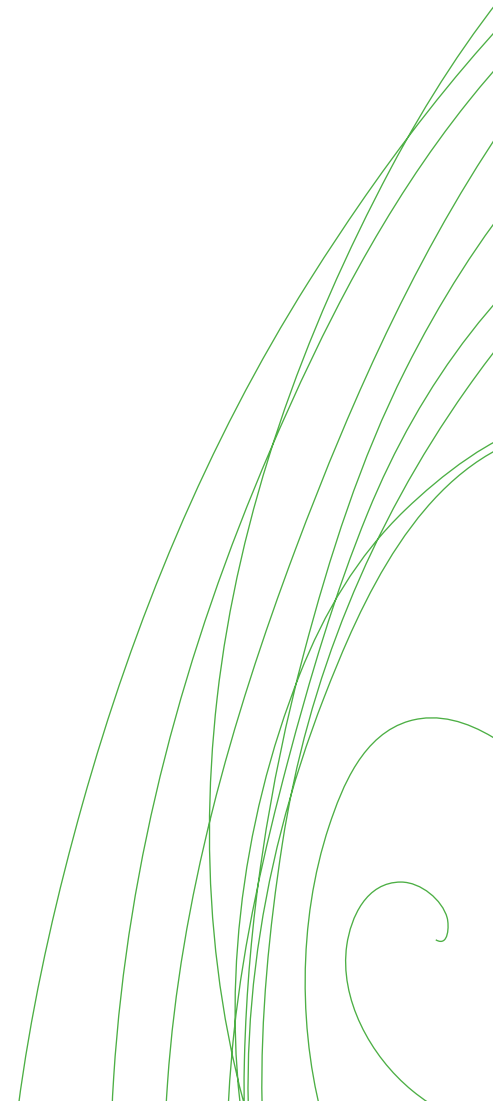
Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwir-

ken. Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der Neuen Medien begegnet.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird auch in den Folgejahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können.

Hamburg, den 25. April 2017  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand  
Christine Stehr      Dirk Lippen



# Gesetzliche Prüfung

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die gesetzliche Prüfung gemäß § 55 GenG für das Geschäftsjahr 2015 vorgenommen. Die Prüfung wurde im November 2015 (Vorprüfung) und vom 04. April 2016 bis 28. April 2016 (Hauptprüfung) in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wurde vom VNW wie folgt zusammengefasst:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 28.04.2016

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

# Gewinnverwendung

Mit Aufstellung der Bilanz wurden gemäß § 40 (2) der Satzung Euro 369.000 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 j der Satzung gemeinsam die Einstellung von insgesamt Euro 2.895.000 in die Bauerneuerungsrücklage und Andere Ergebnismrücklagen bei Aufstellung des Jahresabschlusses beschlossen haben, schlägt der Vorstand der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Jahres 2016, der sich wie folgt zusammensetzt:

Gewinnvortrag 2015	€	759,34
Gewinn 2016	€	422.751,69
<b>Bilanzgewinn 2016</b>	<b>€</b>	<b>423.511,03</b>

wie folgt zu verteilen:

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 10.564.848,82	€	422.593,95
Vortrag auf neue Rechnung	€	917,08
<b>Bilanzgewinn 2016</b>	<b>€</b>	<b>423.511,03</b>

Hamburg, den 25. April 2017

Wohnungsbaugenossenschaft  
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand  
Christine Stehr      Dirk Lippen

## Bericht des Aufsichtsrates



*... Mittenweg in Hamburg!*

Aufsichtsrat von links:

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

## BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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 2016 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2016 an Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen teilgenommen.

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 2016 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2016, 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 2016 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 Einstellung in die Ergebnsrücklagen zum 31. Dezember 2016 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2016 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 25. April 2017

René Alfeis  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

# Wahlbezirke

## Übersicht über die Einteilung der Wahlbezirke und die Anzahl der zu wählenden Vertreter

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2015
1	Goldlackweg 1–55	7	2
	Tilsiter Straße 20–66, 21–55, 33, 39		
	Lesserstraße 68–146		
	Stephanstraße 70–128		
	Rosmarinstraße 1–57		
	Lavendelweg 27–72		
	Nelkenweg 1–64		
	Asternstraße 2–51		
	Gartenstadtweg 43–79 A–B, 48–84		
	Immergrünweg 1–5, 2–14		
Anemonenweg 1 A–16 G			
2	Gartenstadtweg 81–93, 86–100	4	3
	Lesserstraße 148–150		
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9		
	Pillauer Straße 2 A–10 B, 72 A–74 E		
	Eydtkuhnenweg 1 A–6 D		
Vobkullen 146–146 A			
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E	2	2
	Friedastraße 3–7		
	Tratziger Straße 16		
Bovestraße 41			
4	Bengelsdorfstraße 12–16	3	7
	Erich-Ziegel-Ring 50–52		
	Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38		
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309	3	4
	Büiringstwiete 1–5		
	Justus-Strandes-Weg 9 A–D		
Woermannsweg 18, 18 A–B			
6	Eilbeker Weg 20–28	3	4
	Wagnerstraße 126–130		
	Peterkampsweg 40–44		
	Papenstraße 20–22 und 119		
	Roßberg 21–29		
7	Von-Graffen-Straße 15 A–D	1	1
	Horner Weg 274–276		
8	Groß Borsteler Straße 17–29 G	2	2
	Schippelsweg 2 A–C		
	König-Heinrich-Weg 111 A–C		
9	Warnstedtstraße 67 A–B	2	2
	Vehrenkampstraße 14, 16 A–D		
	Uwestraße 9–17		
Gutenbergstraße 13 A–G			
10	Saseler Straße 130–134 E	3	3
	Abrahamstraße 39–43		
	Lehárstraße 81–93		
11	Meiendorfer Straße 58 A–D	4	2
	Kopernikusstraße 3 A–B		
	Scharbeutzer Straße 127 A–B		
	Boltenhagener Straße 13–19		
	Rahlstedter Kamp 2–40		
Wilhelm-Bauche-Weg 2–4			
12	Grotenbleken 7–11	2	2
	Walter-Koppel-Weg 8–18		
	Wildacker 2–24 und 39–45		
Wildacker 42–44			
13	Schnelsener Weg 1–5 A und 26–40	7	7
	Grenzacker 1–5, 2–16 und 31–33		
	Wildacker 1 und 5–31		
Wildacker 46–52			
14	Beerenhöhe 2–8 und 18–20	3	4
	Beckerberg 18 A		
	Baererstraße 24		
	Zur Seehafenbrücke 13–15		
	Schwarzenbergstraße 24 B–F		
Rotbergfeld 23–35			
Rotbergfeld 40–48			
Leiserweg 1–5			
15	Am Mühlenbach 1–3	1	1
	Große Holl 62–64		
	Hollkoppelweg 2–4		
alle unversorgten Mitglieder			30
			<b>74</b>



# Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2016

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
<b>Wahlbezirk 1</b>	1	5597	Holger	Meyer	22049	Hamburg	Goldlackweg 37
	2	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	3	7749	Matthias	Münster	22049	Hamburg	Goldlackweg 28
	4	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
	5	5827	Sabine	Kirjakov	22049	Hamburg	Asternstraße 16
	6	4685	Heinrich	Eggers	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 79 B
	7	3372	Dieter	Gosewinkel	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 62
Ersatzvertreter	101	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 19
	102	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstraße 112
	103	12001	Susanne	Kory	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 33
	104	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
	105	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	106	7088	Sven	Risch	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 27
	107	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	108	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	109	8566	Rüdiger	Gerken	22049	Hamburg	Nelkenweg 1
	110	10648	Timon	Perisic	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
	<b>Wahlbezirk 2</b>	1	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg
2		8490	Ulrike	Landsberg	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 100
3		9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
4		6264	Ruth	Schneekloth	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
Ersatzvertreter	101	10971	Wolfgang	Jerkel	22047	Hamburg	Pillauer Straße 74 D
	102	12507	Alicia	Herrero Fernandez	22089	Hamburg	Roßberg 25
	103	13406	Susanne	Schwerend	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D
<b>Wahlbezirk 3</b>	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastraße 3
	2	13471	Carmen	Rehbock	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
<b>Wahlbezirk 4</b>	1	3259	Helga	Ehrbeck	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 12
	2	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	3	14089	Thurid	Neddermeyer	22159	Hamburg	Traberweg 38
Ersatzvertreter	101	8789	Cornelia	Lawson	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	102	14625	Stefanie	Bieberitz	22159	Hamburg	Traberweg 36
	103	15533	Liane	Wolff	22159	Hamburg	Traberweg 26
<b>Wahlbezirk 5</b>	1	11861	Christina	Brunotte	22335	Hamburg	Woermannsweg 18
	2	12541	Renate	Wendefeuer	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	3	13486	Margot	Glunz	22337	Hamburg	Rübenkamp 349
Ersatzvertreter	101	15609	Stephan	Rose	22337	Hamburg	Justus-Strandes-Weg 9 C

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
<b>Wahlbezirk 6</b>	1	3691	Heinrich	Jappe	22089	Hamburg	Roßberg 25
	2	10286	Constanze	Wilhelm	20537	Hamburg	Steinbeker Straße 68 A
	3	13111	Karla	Burde	22089	Hamburg	Eilbeker Weg 26
Ersatzvertreter	101	14202	Birsel	Labiadh	22089	Hamburg	Wagnerstraße 128
<b>Wahlbezirk 7</b>	1	15147	Michael	Bölke	22111	Hamburg	Horner Weg 274
Ersatzvertreter	101	15484	Maria	Morelli	20537	Hamburg	Von-Graffen-Straße 15 D
<b>Wahlbezirk 8</b>	1	3716	Jürgen-Dietrich	Untereiser	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	2	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 29 B
Ersatzvertreter	101	12584	Iris	Gronau	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 B
	102	13957	Klaudine	Flathmann	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 25 E
<b>Wahlbezirk 9</b>	1	4054	Uwe	Inselmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 D
	2	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestraße 11
Ersatzvertreter	101	4034	Horst	Nordmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 B
	102	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 16 B
<b>Wahlbezirk 10</b>	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 C
	2	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstraße 85 B
	3	6869	Dieter	Buchholz	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
Ersatzvertreter	101	4864	Karl	Hegenberger	22145	Hamburg	Lehárstraße 81 B
	102	11983	Hans-Joachim	Ilsemann	22145	Hamburg	Saseler Straße 130
<b>Wahlbezirk 11</b>	1	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	2	13139	Anna	Bilinski	22143	Hamburg	Rahlstedter Kamp 6
<b>Wahlbezirk 12</b>	1	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	2	5142	Anke	Geffken	22523	Hamburg	Wildacker 18
	3	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	4	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	5	5956	Rudolf	Kneifel	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	6	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	7	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
Ersatzvertreter	101	8590	Reinhard	Vaith	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	102	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	103	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25
	104	10538	Ingrid	Wulff	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 28
<b>Wahlbezirk 13</b>	1	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4
	3	8295	Klaus	Ruth	21075	Hamburg	Bansenstraße 13
	4	9427	Michael	Stohn	21073	Hamburg	Schwarzenbergstraße 24 E
Ersatzvertreter	101	9423	Jan	Brosch	21077	Hamburg	Beerenhöhe 2
	102	10131	Peter	Mosbach	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
	103	15284	Bärbel	Merkel	21079	Hamburg	Leiserweg 5

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
<b>Wahlbezirk 14</b>	-	-	-	-	-	-	-
Ersatzvertreter	101	15872	Hasan	Ari	22115	Hamburg	Große Holl 62
<b>Wahlbezirk 15</b>	1	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48
	2	4183	Gertrud	Boettcher	22117	Hamburg	Kaltenbergen 10
	3	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstraße 27
	4	4570	Hagen	Burrlin	25479	Ellerau	Rotdornweg 2
	5	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Straße 45
	6	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	7	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B
	8	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	9	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Straße 24
	10	7347	Joachim	Cybull	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	11	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	12	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppé-Straße 20 B
	13	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstraße 70 B
	14	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15
	15	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 18
	16	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	17	10155	Lena	Schneidereit	22049	Hamburg	Asternstraße 5
	18	10167	Edith	Linek	22047	Hamburg	Tilsiter Straße 67 A
	19	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer	22399	Hamburg	Vörstekoppel 5
	20	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	21	11471	Markus	Exler	25746	Heide- Süderholm	Amtmann-Rohde- Straße 44
	22	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7
	23	12103	Marlen	Klement	22336	Elmshorn	Süderstraße 8
	24	14727	Anke	Bossow	22049	Hamburg	Asternstraße 25
	25	14761	Michael	Leuschner	22081	Hamburg	Vogelweide 23 C
	26	14880	René	Maassen	22047	Hamburg	Pillauer Straße 64 F
	27	15213	Yasmin	Heinemann	22043	Hamburg	Rauchstraße 27
	28	15740	Sabine	Sielck	22049	Hamburg	Asternstraße 12

# Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2016

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	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	
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	
8	Asternstraße	5–11	1929	11		Wichern	-
	Lesserstraße	90–98	1929			Wichern	
9	Nelkenweg	1–27	1930	20		Wichern	-
	Rosmarinstraße	7–9	1930			Winter	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
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	-
19	Asternstraße	33–51	1939	14		Wichern	-
	Stephanstraße	94–100	1939			Wichern	
20	Bovestraße	41	1927	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	
23	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	

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202	2	Schneiderei	-
	Eydtkuhnenweg	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	1963			Schneiderei	
25	Lesserstraße	148–150	1964	7	1	Winter	-
	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964			Winter	
26	Rübenkamp	341–369	1950	90		Lübke	-
27	Büringstwiete	1–5	1952	28		Lübke	-
28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48		Lübke	-
29	Eilbeker Weg	20–28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126–130	1954			Winter	
30	Papenstraße	117–119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40–44	1956			Winter	
31	Roßberg	21–29	1956	40		Winter	-
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19		Lübke	-
33	Papenstraße	20–22	1958	16		Winter	-
34	Horner Weg	274–276	1959	15		Winter	-
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32		Winter	-
36	Groß Borsteler Straße	17–23	1960	108	1	Krause	-
	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960			Krause	
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44		Christiansen	-
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Christiansen	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12		Lübke	-
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20		Lübke	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13		Krause	-
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Krause	-
42	Uwestraße	9–17	1966	32		Krause	-
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Krause	-
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140	4	Lübke	-
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17		Krause	-
46	Abrahamstraße Lehárstraße	39–43 81–93	1968 1968	96		Lübke Lübke	-
47	Wildacker	42–44	1970	20		Christiansen	-
48	Kopernikusstraße Scharbeutzer Straße	3 A–3 B 127 A–127 B	1970 1970	26		Schneiderei Schneiderei	-
49	Grenzacker Schnelsener Weg Wildacker Wildacker	31–33 5–5 A 2–24 39–45	1971 1971 1971 1971	164	2	Christiansen Christiansen Christiansen Christiansen	-
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64		Christiansen	31.12.2028
51	Grenzacker Grenzacker Wildacker	1–5 2–16 46–52	1973 1973 1973	109		Christiansen Christiansen Christiansen	-
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81		Schneiderei	-
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	-

VE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung		
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87		Krause	-		
	Beerenhöhe	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	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47	1	Krause	31.12.2018		
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981			Krause			
60	Baererstraße	24	1980	1		Krause	-		
	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause			
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20		Krause	31.12.2018		
62	Grottenbleken	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		
64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneiderei	31.12.2027		
	Traberweg	26	1997			Schneiderei			
	Traberweg	28	1997			Schneiderei			
	Traberweg	28 A	1997			Schneiderei			
	Traberweg	30	1997			Schneiderei			
	Traberweg	36	1997			12		Schneiderei	ohne Bindung
	Traberweg	38	1997			11		Schneiderei	ohne Bindung
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36		Schneiderei	31.12.2031		
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	12		Schneiderei	31.12.2034		
	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	24		Schneiderei	ohne Bindung		
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36		Krause	31.12.2021		
68	Rauchstraße	23–25	1975	12		Schneiderei	-		
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18		Schneiderei	-		
70	Leiserweg	1–5	1991	27		Krause	31.12.2019		
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10		Wichern	-		
				<b>3136</b>	<b>19</b>				



# Verstorbene Mitglieder

## Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Roland Albrecht  
Peter Baake  
Reveka Baleva  
Klaus-Dieter Bartle  
Reinhold Berckholtz  
Johann Wolfgang Boeck  
Wilfried Brabandt  
Manfred Brandt  
Rafige Büyükkeskin  
Albert Cornelissen  
Jürgen Dahm  
Harald Erhardt  
Gisela Evers  
Helga Frese  
Rolf Galow  
Ludwig Gericke  
Brigitta Gustke  
Hans Hagemann  
Maja Herrmann  
Eva Hinz  
Günter Jeremias  
Norbert Kasten  
Annelise Kasten  
Uhli Keller  
Lothar Kirchner  
Lotte Kirsch  
Miroslawa Klaus  
Claus Koblinski  
Willi Koch  
Wolfgang Kohagen  
Renate Kreuzthaler

Klaus Leineweber  
Jens Lütgens  
Ingeborg Marquard  
Ingrid Moje  
Matthias Müller  
Annemarie Mulsow  
Maren Münch  
Gisela Neukirchner  
Margarete Pierberg  
Rainer Reh  
Hartmut Richter  
Stephan Riege  
Christiane Rinas-Höber  
Luitgard Rischke  
Brigitte Runge  
Lothar Sack  
Miriam Sallam  
Hans Werner Sass  
Willibald Schaller  
Astrid Scholz  
Erwin Schramm  
Gerhard Seesing  
Gerda Seidel  
Alexander Stöbel  
Elfriede Trübswetter  
Margot von der Heide  
Claus Weinland  
Lothar Wendt  
Horst Wenzel  
Erich Wilke  
Irmgard Wilkens

# Organe der Genossenschaft

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

**Aufsichtsrat:**

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

## Zusammensetzung der Ausschüsse:

### Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Bert Gettschat	stellv. Vorsitzender
René Alfeis	
Niels Bossow	ab 6. Juni 2016
Hans-Peter Siebert	

### Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender
Christine Garbe	stellv. Vorsitzende
Niels Bossow	bis 6. Juni 2016
Bert Gettschat	
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	

**Vorstand:**

Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
Dirk Lippen	hauptberuflich

### Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth  
 Torben Seidel

# Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2016

<b>Vorstand</b>
<p><b>Christine Stehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorsitzende</li> <li>■ Abt. 2, 3</li> <li>■ Grundstücksverkehr/Erstkontakt</li> <li>■ Gremienarbeit</li> <li>■ Presse- und Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul> <p><b>Dirk Lippen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Abt. 1, 4</li> <li>■ Betriebsrat</li> <li>■ Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung</li> </ul>

<b>Sekretariat</b>
<b>Tanja Reddig</b>

<b>Vorstandsassistenz</b>
<b>Susanne Scholze</b>

**Betriebsrat:**

Heiko Flatz / Vorsitzender  
Stefanie Mohn  
Dirk Lübke  
Wolfgang Schneiderit  
Jörg Fritze  
Torsten Schien  
B+A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:  
Systembeauftragter:  
Datenschutzbeauftragter:  
Fachkraft für Arbeitssicherheit:

## Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Steilschoop
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Boltenhagener-, Kopenikus-, Pillauer-, Scharbeutzer Straße, Eydtkuhlenweg, Fahrlstedter Kamp, Vödkulen
3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, HammyHorn, Mümmelmannsberg
4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Melendorfer-, Saseler-, Lehar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borstel, Straße

<b>Abteilung 1: Verwaltung</b>	Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit	<b>Renate Schirow</b>
Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste	<b>Jennifer Flemming</b>
<b>Abteilung 2: Mitgliederservice</b>	<b>Matthias Demuth</b> Abteilungsleiter Prokurist	Verwaltungs- sekretariat <b>Stefanie Mohn</b> <b>Susanne Paasch</b>
<b>Abteilung 3: Mieterservice</b>	<b>Abteilung 4: Rechnungswesen</b>	Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling <b>Torben Seidel</b> Mietbuchhaltung Mitgliederverwaltung <b>Heidrun Frank</b> Buchhaltung Zahlungsverkehr <b>Stefan Freigang</b> Mietenkalkulation EDV <b>Jörg Fritze</b> Betriebskosten- management n.n.
<b>Abteilung 1: Verwaltung</b>	<b>Abteilung 2: Mitgliederservice</b>	<b>Abteilung 3: Mieterservice</b>
<b>Bezirk 1</b> <b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB) <b>Eva Janta</b> (techn. SB) <b>Andreas Rupschuß</b> (techn. SB) <b>Stefan Wichern</b> (Hauswart) <b>BG HH-Wohnen</b>	<b>Bezirk 2</b> <b>Britta Eifers</b> (kaufm. SB) <b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB) <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB) <b>Eva Janta</b> (techn. SB) <b>Andreas Rupschuß</b> (techn. SB) <b>Wolfgang Schneidereit</b> (Hauswart)	<b>Bezirk 3</b> <b>Britta Eifers</b> (kaufm. SB) <b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB) <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB) <b>Eva Janta</b> (techn. SB) <b>Andreas Rupschuß</b> (techn. SB) <b>Rainer Winter</b> (Hauswart)
<b>Bezirk 4</b> <b>Britta Eifers</b> (kaufm. SB) <b>Torsten Schien</b> (kaufm. SB) <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB) <b>Eva Janta</b> (techn. SB) <b>Andreas Rupschuß</b> (techn. SB) <b>Dirk Lübke</b> (Hauswart)	<b>Bezirk 5</b> <b>Torsten Schien</b> (kaufm. SB) <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB) <b>Sven Christiansen</b> (Hauswart)	<b>Bezirk 6</b> <b>Kirsten Leisner</b> (kaufm. SB) <b>Torsten Schien</b> (kaufm. SB) <b>Heiko Flatz</b> (techn. SB) <b>Markus Krause</b> (Hauswart)

... Mittenweg in Hamburg!



## 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 – werbung in bester gesellschaft mbh  
Fotos: Hermann Jansen, WGW Archiv  
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH  
Auflage: 270 Exemplare