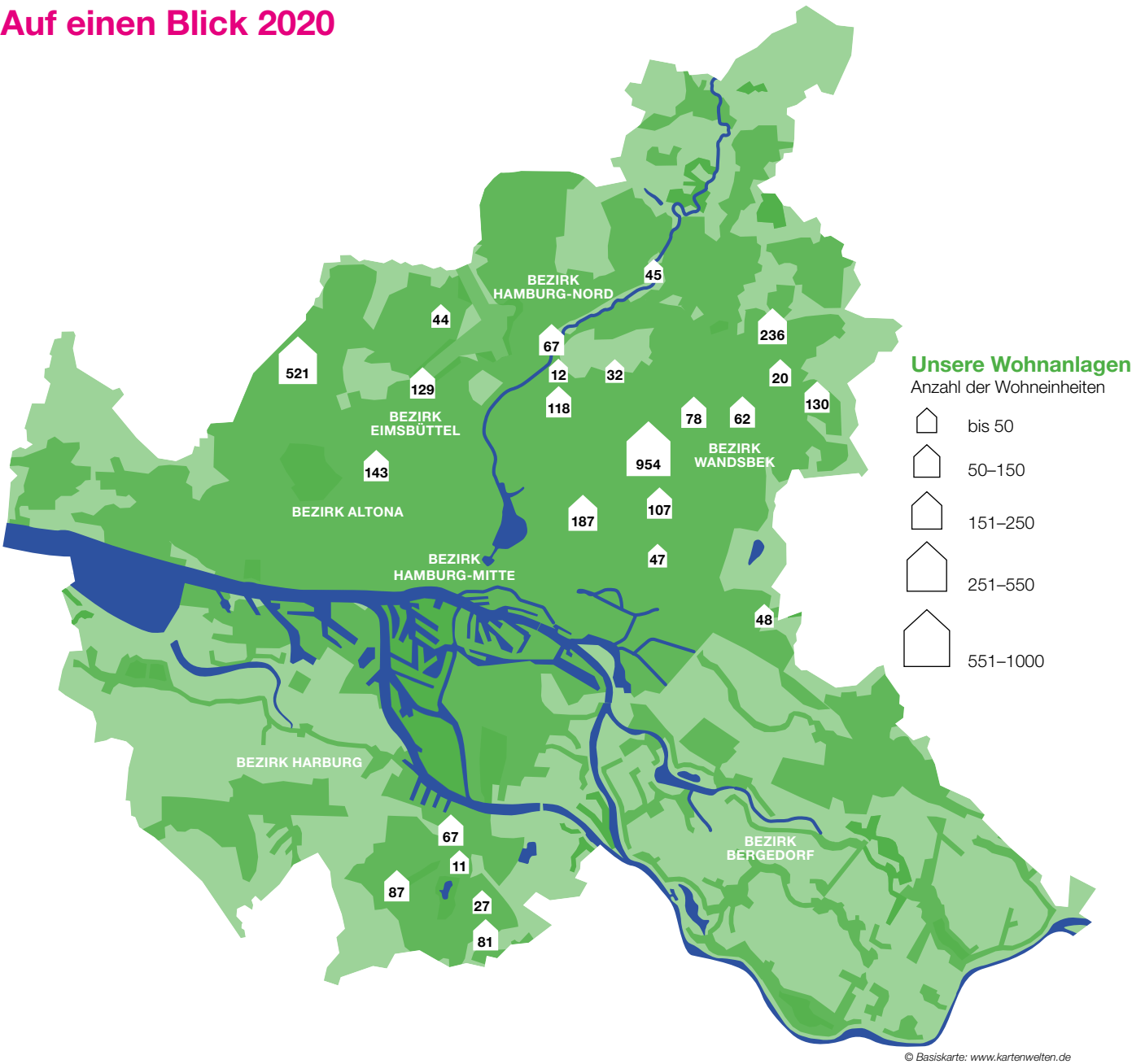


JAHRESBERICHT 2020

UND GESCHÄFTSBERICHT 2020

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Unternehmensentwicklung

	2020	2019
Mitglieder	5.760	5.691
Fluktuationsquote (%)	5,8	7,0
Wohnungen	3.253	3.232
Wohn- und Nutzfläche (m²)	215.487	214.021
Umsatzerlöse (T€)	23.606	22.798
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	18.410	17.980
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	4.113	4.777
Modernisierung (T€)	7.223	6.918
Investitionen in den Bestand (€/m²)	52,61	54,64
Geschäftsguthaben (T€)	12.903	12.434
Rücklagen (T€)	52.621	49.343
Eigenkapitalquote (%)	42,4	40,2

Titelfoto: Mit einem Schluck Wasser und dem berühmten grünen Daumen wird's schon werden – nach Erstbezug in der Groß Borsteler Straße starteten wir eine Pflanzaktion mit unseren Mitgliedern.



Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
JAHRESBERICHT 2020/BERICHT DES VORSTANDES	
So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	13
So wohnen wir	20
So leben wir	25
So arbeiten wir	30
GESCHÄFTSBERICHT 2020	
Jahresabschluss 2020	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2020	44
Bericht des Aufsichtsrates	50
ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE	
Wahlbezirke	53
Vertreter und Ersatzvertreter	54
Wohnanlagen	57
Verstorbene Mitglieder	59
Organe der Genossenschaft	60
Organisationsstruktur	61



JAHRESBERICHT 2020/ BERICHT DES VORSTANDES



... Wittenburg in Hamburg!

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

wie gern hätten wir in diesen einleitenden Worten einen großen Bogen um das Thema Corona gemacht. Oder allenfalls angemerkt, wie gut die Pandemie überstanden wurde, und uns nur noch schemenhaft erinnert, wie es war, als AHA-Regeln unseren Alltag bestimmten und nichts mehr war wie zuvor.

Leider tat uns das COVID-19 auslösende Virus diesen Gefallen nicht. Zwar ist Deutschland besser als viele andere Länder durch die Pandemie gekommen, doch jeder Todesfall ist eine Katastrophe für die Angehörigen, und Krankheitsverläufe, die viele Menschen auf die Intensivstationen brachten, sind schlimme Erfahrungen. Die Zeit mal für eine Weile im Lockdown zu verbringen scheint da ein geringes Übel, doch werden nicht nur die wirtschaftlichen Folgen erheblich sein.

Glücklicherweise sind die Entwicklungen, die uns aus dem Kreise unserer Mitglieder, Mitarbeitenden und Geschäftspartner zuge tragen wurden, weniger einschneidend als befürchtet. Diejenigen, die beispielsweise wegen finanzieller Engpässe in Schwierigkeiten gerieten, konnten wir mit Verständnis für ihre Situation und individuellen Lösungen unterstützen.

Gerade in dieser Zeit sind wir froh, unter anderem auch den vielen Menschen, die in Pflegeberufen tätig sind und erst im vergangenen Jahr die hochverdiente Aufmerksamkeit erhielten, mehr bieten zu können als nur

Applaus. Geben doch eine bezahlbare Wohnung und ein Vermieter, der auch gesprächsbereit ist, wenn es mal nicht rundläuft, dringend benötigte Sicherheit.

Wenn auch unter ganz neuen Rahmenbedingungen: Mit unveränderter Tatkraft und Begeisterung für unsere Mitglieder da sein zu können – auch das hat uns froh gemacht. Dabei sind es die seit vielen Jahren positive Entwicklung unserer Genossenschaft und eine gute wirtschaftliche Basis, die es uns ermöglichen, auch mal unbequeme Wege gemeinsam zu gehen.

Auch in früheren Jahren haben Menschen Krisen durchlebt und überstanden. Und unsere WGW wäre nicht 110 Jahre alt geworden, wenn sie sich durch solche Ereignisse in ihren Grundfesten erschüttern ließe. Dies ist uns Ansporn und schenkt uns, zusammen mit den leuchtenden Beispielen der Solidarität und gegenseitiger Hilfeleistung aus dem Mitgliederkreis, Mut und Optimismus für die Zukunft.

Denn wir blicken auch heute wieder auf ein erfolgreiches Jahr zurück, sodass es mit Einsatz für unsere Mitglieder und ihre Versorgung mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in unserer Genossenschaft weitergehen kann.

Seien Sie dabei – bleiben Sie zuversichtlich, geduldig und vor allem gesund!

Hans-Peter Siebert

Christine Stehr

Eduard Winschel

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

DEUTSCHLAND

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand Corona-bedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortgesetzten Erholung bei 5 Prozent.

In fast allen Wirtschaftsbereichen hinterließ die Pandemie deutliche Spuren. Die preisbedingte Leistung sank im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) ebenso wie im verarbeitenden Gewerbe, den Unternehmensdienstleistungen sowie bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Eine sinkende Binnennachfrage und der sinkende Export beeinflussten die wirtschaftliche Entwicklung negativ. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 Prozent zurück und boten damit keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 3,4 Prozent, hauptsächlich für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Auf der Investitionsseite stiegen einzig die Bauinvestitionen (1,5 Prozent). Die Anlageinvestitionen, die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) und auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung waren rückläufig.

Gelitten hat auch der Außenhandel. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt um 9,9 bzw. 8,6 Prozent). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimporten.

Bis Anfang 2020 konnte der Staat wegen der guten wirtschaftlichen Lage deutliche Überschüsse verbuchen (plus 52,5 Mrd. Euro in 2019). Durch das Ansteigen der Corona-bedingten Ausgaben um 9,5 Prozent und der im Laufe des Jahres sinkenden Einnahmen (3,8 Prozent) entstand ein deutliches Defizit von 158 Mrd. Euro.

Nach deutlichen Steigerungen der Arbeitseinkommen in den Vorjahren sanken diese 2020 Corona-bedingt insbesondere und überdurchschnittlich in der Luftfahrt, der Reisebranche und dem Beherbergungsgewerbe. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgedeckt hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr rückläufig, wobei der Rückgang 2020 mit 7,5 Prozent deutlich stärker ausfiel als in den beiden Vorjahren (-0,5 bzw. -2,7 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdesischen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent. 2020 waren 478.000 Menschen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beschäftigt.

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung dieser Branche ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit. So hatte die Branche schon im Krisenjahr 2009 ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich nun auch im Corona-Jahr 2020.



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Unsere Planungen für 2021: Energetische Modernisierung und acht neue Dachgeschosswohnungen in der Meiendorfer Straße.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Trotz Corona hat das Bauvolumen, gestützt durch den Wohnungsbau, 2020 noch einmal um 4 Prozent zugelegt. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Es steigen allerdings die Preise für Bauleistungen. Während die allgemeine Teuerung/Inflation um 0,5 Prozent zunahm, verteuerten sich die Instandhaltungsarbeiten um 2,19 Prozent. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich (noch) auf sehr niedrigem Niveau.

2020 Plus bei den Baugenehmigungen

2020 wurden nach bisherigem Stand 331.909 Wohnungen genehmigt (plus 3,9 Prozent bzw. 12.377 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 80.000 im sozialen Wohnungsbau).

Gebremst wird die Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung sowie der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2020 mit etwa 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite ambitioniert. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der höchste Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen) seit 1998.

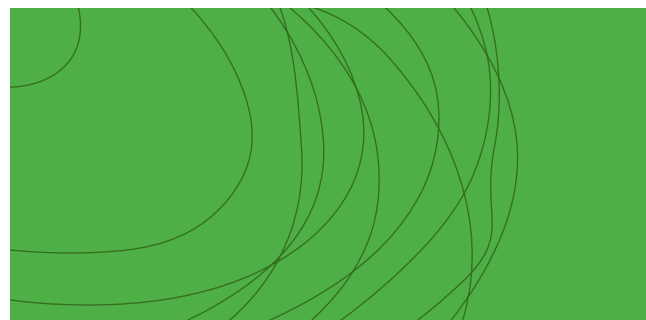
Sinkende Erwerbstätigkeit, starker Anstieg der Kurzarbeit, die Arbeitslosenquote steigt und die Zuwanderung sinkt weiter

Die gesamtdesische Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl Corona-bedingt um rund 477.000 (1,1 Prozent). Dank Kurzarbeit konnte die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil gehalten werden, während die Anzahl der Minijobs, Ein-Euro-Jobs und der kurzfristig Beschäftigten abnahm. Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 Prozent).

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeits-



Ein bisschen Stimmung muss doch möglich sein – trotz Corona-Regeln ließen wir uns den Spaß an der Vorweihnachtszeit nicht nehmen und organisierten kleine Aktionen für unsere Mitglieder.



markt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Für 2020 ist Corona-bedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung zu rechnen.

HAMBURG

Wirtschaftliche Situation und BIP

Auch in Hamburgs Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber 2019 nominal um 4,5 Prozent gesunken und entspricht damit der Entwicklung auf Bundesebene. In den für Hamburg bedeutsamen Bereichen kam es zu starken Einbußen im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr.

Zahl der Erwerbstätigen und Wohngeldbezug

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Mit einem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent. Am Jahresende 2019 haben 7 Prozent weniger Haushalte Wohngeld bezogen und 0,4 Prozent weniger Personen Grundsicherungsleistungen nach SGB II erhalten, so das Statistikamt Nord.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird (2019: 1.847.253 Personen). Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen. Insgesamt werden rund 75 Prozent dieser Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Von 2002 bis 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten,

der Wunsch nach größeren Wohnungen, vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

Baugenehmigungen, Bündnis für das Wohnen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2020 erneut die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten erreicht. 2020 gab es insgesamt 10.007 genehmigte Wohneinheiten. Zu den Zielen des Bündnisses gehört neben dem Bau von Wohnungen eine gewünschte Quote von einem Drittel gefördertem Wohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen.

Das Ergebnis der gemeinsamen Anstrengungen sind mehr als 100.000 genehmigte Wohneinheiten seit 2011, darunter mehr als 20.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2019 waren es 9.805 Wohnungen. Zuletzt wurden 1977 so viele Wohnungen gebaut. Mit 192 bewilligten öffentlich geförderten Mietwohnungen pro 100.000 Einwohner steht Hamburg im Berichtsjahr 2019 erneut mit großem Abstand an der Spitze aller Bundesländer.

Im Jahr 2021 soll ein drittes, erweitertes Bündnis für Wohnen und Klima geschlossen werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Dreitmisch aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Wohnungsbauförderung

2020 sind in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt worden. Für weitere 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im selben Zeitraum die Förderung bewilligt. Durch die Corona-Schockwellen vor allem im Frühjahr allerdings weniger als das selbst gesteckte Ziel von jährlich 3.000 Neubaubewilligungen. Auch für die Jahre 2021 und 2022 hat der Senat ein Programm beschlossen, das unter anderem mindestens 3.000 neue geförderte Sozialwohnungen im Jahr ermöglicht.



Wie aus dem Ei gepellt! Unser Neubau markiert den Zugang in die Groß Borsteler Straße, in der Pillauer Straße wurde modernisiert und das Dach ausgebaut.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Zwischen Kollau und Tarpenbek – mein Zuhause!

Für viele unserer Mitglieder in der Groß Borsteler Straße gilt dies bereits seit den 1960er-Jahren, denn 108 unserer Niendorfer Wohnungen wurden damals dort errichtet. Nach abgeschlossener Bauphase kamen Anfang 2020 in direkter Nachbarschaft 21 Wohnungen hinzu und schlossen eine Lücke im bestehenden Angebot. Im Gegensatz zum Bestand sind alle Neubauwohnungen ohne Treppensteigen zugänglich und weitgehend ohne Barrieren konzipiert.

Möglich machte dies der Abbruch eines ehemaligen Gewerbegebäudes, welches nach Nutzerwechsel nicht mehr sinnvoll zu nutzen war. So bauten wir auf dem genossenschaftseigenen, rund 1.900 m² großen Grundstück ein modernes und durch ansprechende Architektur bestechendes Gebäude, welches als Entree für das gesamte Areal auch städtebaulich ein positives Zeichen setzt.

Die Neubauwohnungen haben ein bis drei Zimmer, Wohnflächen zwischen 40 und 76 m² und großzügige Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Neben der hochwertigen Ausstattung unter anderem mit Duschbädern, Bodenbelägen in Holzoptik und schlüssellosem Zugangssystem sind alle Wohnungen ebenerdig bzw. über einen Aufzug erreichbar.

Eine energieeffiziente Bauweise mit einer hochgedämmten Außenhülle und Solarpaneelen zur Unterstützung von Heizung und Warmwasserbereitung leisten ihren Beitrag zu niedrigen Betriebskosten.

Durch die besondere Lage innerhalb des Wohngebietes legen wir einen besonderen Fokus auf die Möglichkeit, aus den umliegenden Mehrfamilienhäusern in den Neubau umzuziehen. Unsere Mitglieder erhielten so die Gelegenheit, ihre Wohnverhältnisse den eigenen, gegebenenfalls mit den Jahren veränderten Ansprüchen an Größe und Lage der Wohnung anzupassen, ohne das liebege-wonnene Umfeld verlassen zu müssen.

Erwartungsgemäß konnten alle 21 Wohnungen in kürzester Zeit vermietet werden, sodass es mit dem Einzug in ein neues Heim für unsere Mitglieder einen spannenden Start ins Jahr 2020 gab.

Energetische Modernisierung plus

Bei der Neuerrichtung oder Modernisierung von Wohnungen ist die Reduzierung von Barrieren ein wichtiges Ziel. Doch gilt es zur Schaffung von Wohnraum ab und an auch Kompromisse zu machen. Ein gelungenes Beispiel liefert unser in Wandsbek gelegenes Mehrfamilienhaus an der Ecke Lesserstraße und Pillauer Straße.

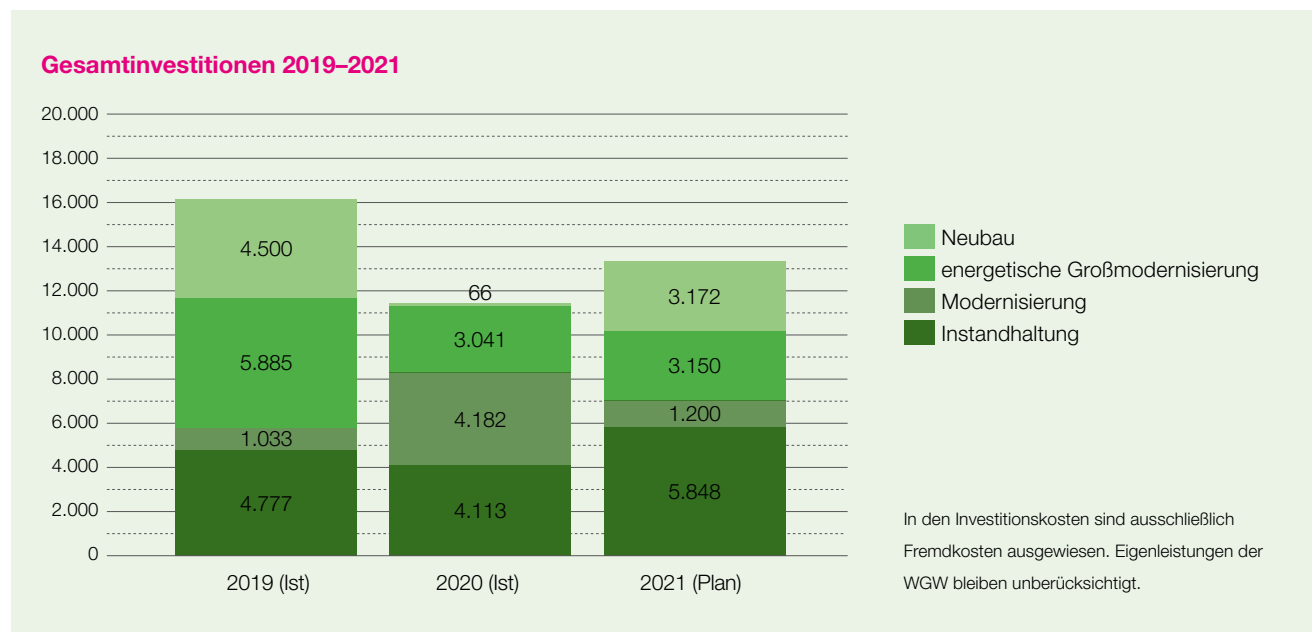
Bereits bei den ersten Ortsbesichtigungen drängte sich die Idee auf, die bisher nahezu ungenutzten Bodenräume mit Wohnraum zu füllen. Gesagt – getan!

Im Jahresverlauf wurde das Gebäude mit neuen Fenstern und einer vollständig gedämmten Außenhülle energetisch auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Hinzu kamen weitere Instandhaltungsarbeiten und der Ausbau des Dachgeschosses, in dem sich nach Einbau großzügiger Dachgauben zwei gemütliche, knapp 80 m² große Wohnungen mit jeweils drei Zimmern unterbringen ließen. Zwar gilt es, hierfür die 3. Etage zu erklimmen, doch für dieses besondere Flair, welches man eben nur „unterm Dachjuchhe“ findet, nimmt man das gern in Kauf.

Der Ausbau solch vorhandener Dachflächen will gut überlegt sein. Oftmals behindern statische Vorgaben die Dachkonstruktion, die Ausgestaltung des vorhandenen Treppenhauses oder der Fluchtmöglichkeiten eine vermeintlich einfache Lösung. Selbst wenn

„Ich habe eine Ewigkeit gesucht. Dann kam der Anruf der WG. Ich sagte sofort zu. Wo bekommt man denn noch Wohnungen zu so einem Preis?“

Friederike Melzer freute sich über ihre Neubauwohnung in der Groß Borsteler Straße/Niendorf



alles passt, ist der Eingriff oft mit zusätzlichen Belastungen für die Bestandswohnungen verbunden, weil Leitungen und Installationen an die vorhandene Haustechnik angebunden werden müssen.

Nach dem bereits vor einigen Jahren in Niendorf erfolgreich realisierten Ausbau von acht Dachgeschosswohnungen gehört die grundsätzliche Prüfung solcher Möglichkeiten jedoch bei jeder Gebäudemodernisierung dazu. So können bislang ungenutzte Potenziale helfen, im kleinen Rahmen neue Wohnungen zu schaffen, ohne dass zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen.

Bei unserer für das Jahr 2021 geplanten Modernisierung in der Meiendorfer Straße/Meiendorf ist daher ebenfalls der Ausbau der Dachböden zu acht Wohnungen vorgesehen. Erfreulicherweise ist es auch für diese Wohnanlage in 2020 gelungen, ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln. Neben der Baugenehmigung für die Dachgeschosswohnungen erhielten wir die Genehmigung für die Errichtung von neun Reihenhäusern auf unserem Grundstück.

Seit 2016 liefen die Gespräche mit Bezirk und Politik, und es waren ein langer Atem und eine Reihe von Kompromissen nötig, um allen Interessenlagen gerecht zu werden. Nun wird nach vorn geblickt – denn bereits im laufenden Jahr soll es mit dem Bauen losgehen.

In der Saseler Straße hoch hinaus

An einem 12-Geschosser kann man sich schon eine Weile abarbeiten. Zweieinhalb Jahre hat es gebraucht, um unser Hochhaus in der Saseler Straße/Meiendorf einmal rund-

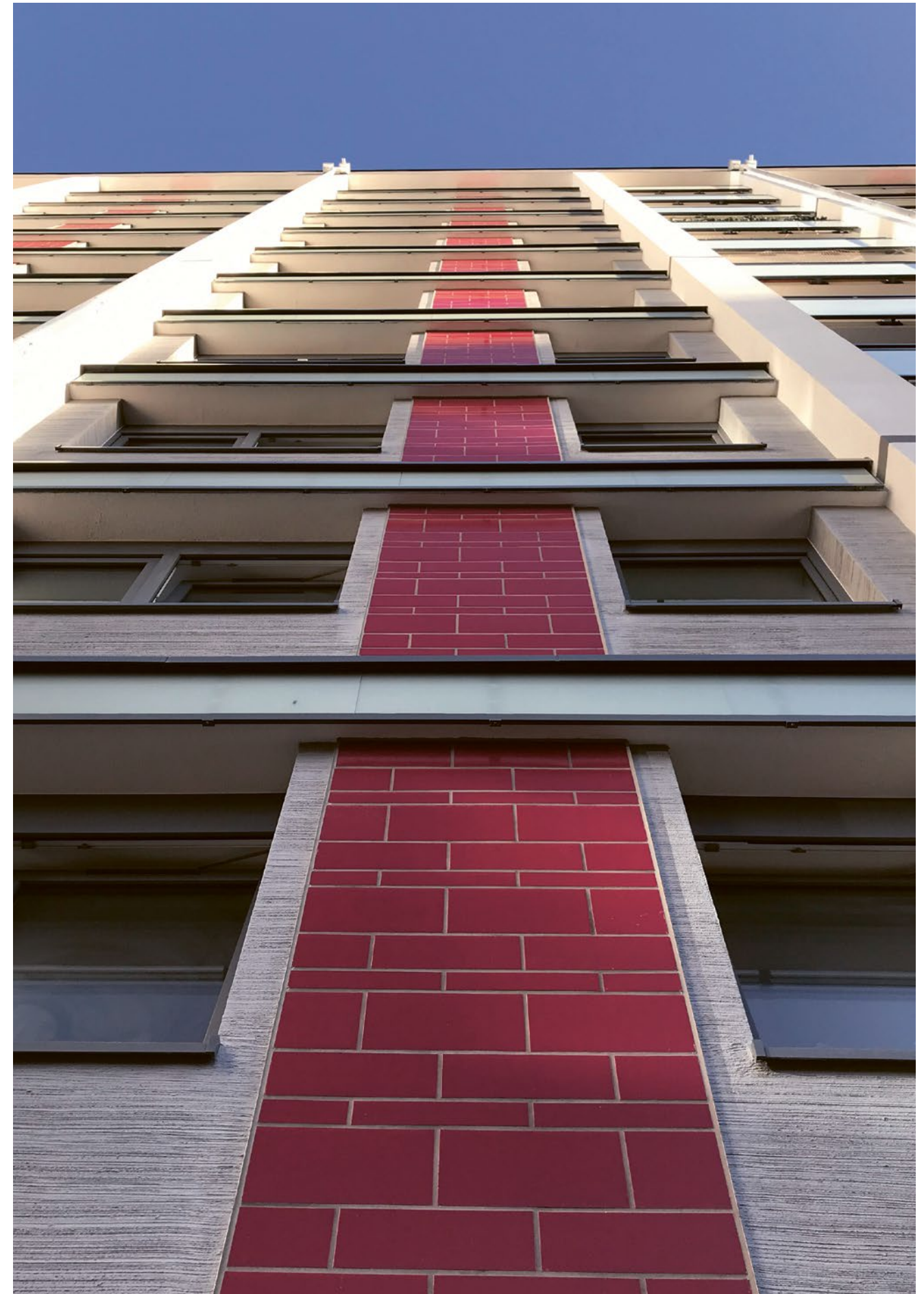
um zu erneuern. Allerdings lag dies nicht an schlechtem Timing, sondern an der puren Masse des Gebäudes. Abgesehen davon, dass das Bauen im Bestand immer für eine Überraschung gut ist.

Beginnend mit dem Brandschutz galt es ambitionierte Aufgaben zu lösen und die sonstigen Zipperlein, die das Gebäude hatte, gleich mit zu beseitigen. Ambitioniert, aber nicht unmöglich – wie der erfolgreiche Abschluss des Projektes nun zeigt!

Die zahlreich zu lesenden Berichte über Brandentwicklungen an Hochhäusern veranlassten uns bereits 2017 zu einer umfangreichen Prüfung. Bei der Recherche war festzustellen, dass alle im Baujahr 1968 für das Hochhaus mit 140 Wohnungen gültigen Gesetze und behördlichen Auflagen erfüllt waren. Bei den Untersuchungen vor Ort fanden wir allerdings bei der Fassadenkonstruktion Baustoffe vor, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Darüber hinaus gab es schadhafte Anschlüsse, die regelmäßig zu Feuchteschäden führten, und diverse Bauteile, deren Wärmedämmeigenschaften nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprachen.

Wir gingen es also gleich richtig an und modernisierten die gesamte Gebäudehülle ebenso wie die Heizungsanlage, welche nun durch eine Solaranlage bei der Warmwasserbereitung unterstützt wird.

Nach nur kurzer Verschnaufpause ging es dann Anfang 2020 gleich weiter mit den Innenarbeiten. Denn was nützt ein schönes Outfit, wenn die inneren Werte nicht mehr stimmen?



Durch viele Gespräche mit unseren Mitgliedern wussten wir, wo der Schuh drückt und wo es besondere Wünsche oder Bedürfnisse gab. In der Vergangenheit vermehrt aufgetretene Rohrbrüche machten eine Erneuerung der Versorgungsstränge notwendig, und viele Bäder und Küchen waren nicht modernisiert. Eine Instandsetzung der Eingänge, Sicherheitstreppe, penhäuser und Flure stand an, ebenso die Modernisierung der drei vorhandenen Aufzüge mit Erweiterung der Kabinengröße.

Im Jahresverlauf setzten wir sämtliche dieser Arbeiten um. Hierzu wurden vorab alle 140 Wohnungen einzeln begutachtet und individuelle Gespräche geführt. Denn zum Ausgleich für die mit Unannehmlichkeiten verbundene Instandsetzung der Versorgungsleitungen boten wir allen Mitgliedern mit bislang nicht modernisierten Bädern oder Küchen eine Erneuerung an.

„Ich freue mich so sehr darüber, dass ich am Anfang immer die Tür offen stehen hatte, um es zu sehen.“

Gisela Gloede aus der Saseler Straße/Meiendorf schwärmt von ihrem neuen Bad, mit dem mehr als ein lang gehegter Wunsch in Erfüllung ging

Auf diese Weise konnten 51 Bäder und 25 Küchen modernisiert werden. Ein positiver Nebeneffekt – mit Umbau der Bäder wurden die betreffenden Wohnungen nahezu barrierefrei und damit für unsere Mitglieder

in den verschiedensten Lebenslagen dauerhaft nutzbar.

Nach Fertigstellung der Arbeiten in den Außenbereichen sind nun auch für beide Hauseingänge Rampen für einen stufenlosen Zugang zum Gebäude vorhanden. Und einen besonderen Wunsch unserer Mitglieder erfüllten wir ebenfalls – den Einbau eines zweiten Aufzuges im Hauseingang 130. Nicht nur ein Komfortgewinn, sondern im Falle von wartungsbedingten Ausfällen oder Störungen ein wichtiger Aspekt für die Bewohner der höher gelegenen Etagen.

Es ist nicht nur der Brandschutz gewährleistet, sondern auch die Energieeffizienz kann sich sehen lassen. Nach Modernisierung wurde für das Gebäude eine Einsparung beim sogenannten Primärenergieverbrauch um gute 42 Prozent und eine Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes (CO₂) von 57 Prozent – nämlich 188 Tonnen im Jahr – prognostiziert.

Nicht zuletzt machte die Modernisierung einen in die Jahre gekommenen Plattenbau wieder

zu einem modernen und freundlich gestalteten Bauwerk – ein Gebäude, in das man gern nach Hause kommt. Für die rund 250 Bewohner ging damit eine anstrengende Zeit zu Ende, und wir danken einmal mehr für die beispiellose Unterstützung, die wir erfahren haben!

In der Gartenstadt bleibt's klein und fein

Unsere Gartenstadt hat im Laufe der Jahre auch unruhige Zeiten erlebt. Erbaut in der Zeit zwischen 1910 und 1939, wurde die Siedlung in den Kriegsjahren teils schwer beschädigt. Der anschließende Wiederaufbau erfolgte, den damaligen Möglichkeiten und Materialien entsprechend, in ganz unterschiedlichen Formen und Qualitäten.

Seit vielen Jahren modernisieren wir die Siedlung schrittweise und sichern so den Erhalt der Gebäude, welche wie keine anderen die Anfänge unserer Genossenschaftsgeschichte dokumentieren. Aufgrund des baualtersbedingten Zustands der Wohnungen und der langen Wohndauer unserer Mitglieder werden die Wohnungen bei einem Mieterwechsel in der Regel komplett entkernt und anschließend hinsichtlich des Schallschutzes optimiert sowie in der Ausstattungsqualität auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Häufig sind Arbeiten zur Sicherung der Standsicherheit, der Ersteinbau von Bad und/oder WC und Optimierungen in der Grundrissgestaltung notwendig, sodass die Investitionskosten entsprechend hoch sind.

Glücklicherweise kommt es nur selten vor, dass die Bausubstanz trotz laufender Instandhaltungsmaßnahmen so schlecht ist, dass ein Erhalt des Gebäudes mit vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich ist. In solchen Fällen haben wir alternative Lösungen gefunden und beispielsweise schon in den 90er-Jahren in der Tilsiter Straße 33 ein marodes Gebäude durch einen Neubau ersetzt. Auch mit unserem „Kirschblütenhof“ konnte im Jahre 2012 ein neues, barrierearmes Gebäude geschaffen werden, welches optimal in die gewachsene Umgebung eingebunden ist.

Das Doppelhaus in der Lesserstraße 114/116 ist erneut ein Gebäude, welches bereits während des Krieges schwer beschädigt wurde und anschließend in offenbar minderer Qualität und mit einem für die Gartenstadt untypischen Flachdach wieder aufgebaut wurde. Heute weist das Gebäude erhebliche Schäden an der Bausubstanz auf, die die Standsicherheit auf mittlere Sicht gefährden.



Nach der umfassenden energetischen Modernisierung in der Saseler Straße konnten wir uns 2020 „rückwärts rausarbeiten“ und endlich auch die Hauseingänge hübsch machen. Im Gebäudeinneren hatten nicht nur die Versorgungsleitungen eine Erneuerung nötig. Die modernisierten Bäder sind nun auch frei von Barrieren – genau wie das Gebäude selbst.





Dieses Haus hat viel erlebt. Schwer beschädigt, konnte der Dachstuhl nach dem Krieg nicht erhalten werden. Die Planung für den vorgesehenen Wiederaufbau im ursprünglichen Stil der Gartenstadtsiedlung stellten wir vorab unseren Vertretern aus dem Wahlbezirk 1 vor.



Instandhaltungsplan 2021
Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Tilsiter Str. 33	Heizungsanlage erneuern
Eydtkuhnweg 2 A–D	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Fenstererneuerung, hydraulischer Heizungsabgleich
Schnelsener Weg 1–3 A	Haustürmodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Überarbeitung Eingangsbereiche
Schwarzenbergstr. 24 B–F, Zur Seehafenbrücke 13–15	Tiefgaragentore erneuern
Baererstr. 24, Beckerberg 18 A	Heizungsanlage erneuern
Wilhelm-Bauche-Weg 2–4, Grotenbleken 7–11	Heizungsanlage erneuern
Rotbergfeld 23–35	Heizungsanlage erneuern
Leiserweg 1–5	Dachgauben und -verkleidungen instandsetzen, Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung

Nachdem, nach der ersten Doppelhaushälfte, im vergangenen Jahr auch die zweite der beiden Doppelhaushälften durch das Mitglied gekündigt wurde, standen die Wohnungen leer.

Mit der Entscheidung, das Gebäude durch einen Wiederaufbau zu ersetzen, kann die ursprüngliche Architektur des genossenschaftlichen Siedlungshauses wieder aufgenommen und somit auch die an dieser Stelle entstandene Kriegsnarbe beseitigt werden. Die Baugenehmigung liegt vor, sodass im laufenden Jahr mit dem Bau begonnen werden soll.

Das Corona-Jahr 2020

Als die Weltgesundheitsorganisation WHO im März 2020 das Auftreten des Corona-Virus als Pandemie einstufte, war es nicht abzusehen, welche tatsächlichen Einschränkungen dies im Jahresverlauf mit sich bringen würde. Kaum vorstellbar, dass es zu diesem Zeitpunkt keine Maskenempfehlung gab, geschweige denn, dass genügend medizinische Masken für die Bevölkerung vorhanden gewesen wären.

Zur Bewertung des Risikos für alle Beteiligten haben wir unser Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm auf den Prüfstand gestellt. Im Ergebnis haben wir nach Gesprächen mit den betroffenen Mitgliedern, Mitarbeitenden und Handwerksbetrieben alle Arbeiten wie vorgesehen durchführen können. Hierzu wurden unter anderem klare Hygiene- und Abstandsregeln sowie eine Pflicht zur Nutzung von Alltagsmasken formuliert und in allen relevanten Bereichen zusätzliche Möglichkeiten zur Handreinigung und -desinfektion geschaffen.

Der technische Zustand, die Ausstattung sowie die Möglichkeiten zu barriere reduzierten Umbauten wurden in frei werdenden Wohnungen weiterhin überprüft und erforderliche Einzelmodernisierungen durchgeführt. Diese umfassen regelmäßig die Prüfung und ggf. Erneuerung der elektrischen Anlage, die Überarbeitung der Ver- und Entsorgungsleitungen, den Umbau von Küchen und Bädern, die Erneuerung von Heizungen bzw. den Austausch von Heizkörpern und das Auswechseln der Fenster.

Auch der systematische Ersatz vorrangig älterer Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern zur Sicherstellung der Dichtigkeit im Sinne des Grundwasserschutzes wurde planmäßig weitergeführt.

Die Corona-bedingten Vorbereitungen für die laufenden Strangsanierungen in der Saseler Straße/Meiendorf führten zu einer Arbeitsunterbrechung von einigen Wochen. Gut angelegte Zeit, denn die Versorgungssicherheit der Wohnungen musste auch bei Quarantänefällen einzelner Bewohner sichergestellt werden können. Nach Abstimmung mit dem Gesundheitsamt konnten auch hier die Arbeiten wieder aufgenommen und planmäßig beendet werden. Das ohnehin bestehende Angebot für unsere Mitglieder, während der Umbauzeit Ausweichwohnungen im Gebäude oder eine unserer Gästewohnungen zu nutzen, vereinfachte die Vorgehensweise auch unter Corona-Gesichtspunkten.

Einer Verschiebung geplanter Investitionen konnte so erfolgreich entgegengewirkt werden.

So wohnen wir

Das Jahr 2020 war geprägt von Unsicherheiten und Einschränkungen. Viele Menschen machten sich Gedanken um ihre Gesundheit und die ihrer Lieben, aber teilweise auch um ihre Existenz und ihr tägliches Auskommen. Gut, wenn man sich nicht zusätzlich mit der Sorge um die eigene Wohnung oder überhöhte Mietforderungen belasten muss und wenn man einen Vermieter hat, mit dem man reden kann.

„Ein tolles Naturerlebnis, das man sonst nicht mehr hat. In meiner Kindheit hatten wir in Niendorf noch Felder mit allen Insekten. Das möchte ich auch gern den Kindern der Nachbarn zeigen.“

Anja Treder und ihre Familie wünschten sich eine Wildblumenwiese im Rahmen unserer 110-Jahres-Aktion und packten mit an, als in der Groß Borsteler Straße losgebaggert wurde

Unsere Mitglieder haben in ihrer Genossenschaft auch während der Corona-Pandemie stets einen persönlichen Ansprechpartner gehabt. Schwierigkeiten mit den Mietzahlungen und mögliche Antragstellungen bei den Behörden wurden gemeinsam besprochen und Lösungswege abgestimmt. Kündi-

gungen aufgrund Corona-bedingter Mietrückstände hätte es in unserer Genossenschaft auch ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung nicht gegeben.

Erfreulicherweise waren Ratenzahlungsvereinbarungen oder Ähnliches nur in wenigen Fällen notwendig. Auch die durch die Pandemie entstandenen Mietrückstände befanden sich im Jahresverlauf und insbesondere zum Jahresende auf einem sehr niedrigen Niveau. Ein positives Signal von unseren Mitgliedern, die offenbar moderat durch die Krise kommen und gleichzeitig ihren mietvertraglichen Verpflichtungen eine hohe Priorität beimessen. Denn in einem Jahr, in dem man viel Zeit in der Wohnung zubrachte, wurden die eigenen vier Wände einmal mehr zu einem sicheren Hafen.

So sank auch die, im Vorjahr aufgrund der Neubauaktivitäten geringfügig angestiegene, Fluktuationsquote von ohnehin niedrigen 7,0 Prozent auf 5,8 Prozent. Im Einzelnen wechselten 189 Mitglieder (2019: 225) im Jahresverlauf ihre Wohnung. 49 davon zogen in eine andere Wohnung unserer Genossenschaft (26 Prozent). Leerstände (11 Wohnungen zum 31. Dezember 2020) sind weiterhin ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten zu verzeichnen. Alle nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung stehenden Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Mit den Neubauprojekten der letzten Jahre erfuhr unsere Genossenschaft einen deutlichen Zuwachs an modernen, attraktiven und dennoch bezahlbaren Wohnungen. Die Anfang 2020 an unsere Mitglieder übergebenen Wohnungen in Niendorf liegen mit einer Grundnutzungsgebühr von Euro 9,50 pro m² Wohnfläche in einem vergleichbar sehr günstigen Segment und waren stark nachgefragt.

Das Gleiche gilt für die Modernisierungsmaßnahmen in unserem Bestand, seien sie energetischer Art, die Erneuerung von Bädern oder die Realisierung barrierearmer Wohnungen betreffend. Hierbei bleibt es unser Ziel, die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, auch daran zu orientieren, was für unsere Mitglieder tragbar ist. Erhöhungen im gesetzlich möglichen und zulässigen Rahmen würden dieses Maß in der Regel deutlich überschreiten. Vor diesem Hintergrund eine Wirtschaftlichkeit zu erreichen, bleibt bei nach wie vor steigenden gesetzlichen Anforderungen und Baupreisen schwierig.

Aufgrund des hohen Modernisierungsumfanges in der Saseler Straße/Meiendorf konnte sowohl für die energetische Modernisierung als auch für die Modernisierung von Bädern und Küchen eine Förderungszusage bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank zur Finanzierung des Projektes



WISSENS- WERTES

„Liebes Gartenstadt-Team, ich möchte Ihnen sagen, wie gerührt und positiv angetan ich bin. Das Editorial in der ‚bei uns‘ ist sehr verständnisvoll und zeigt, dass die Mitglieder, die durch die Corona-Krise dramatische Schwierigkeiten haben, Verständnis und Unterstützung bekommen. Sie nehmen bestimmt vielen Mitgliedern viel von ihrer großen Verzweiflung. Eine großartige Geste von der Genossenschaft.“

Eine der vielen positiven Reaktionen unserer Mitglieder zum Umgang mit der Corona-Pandemie bei der WGW

erlangt werden. Diese sichert bezahlbare Grundnutzungsgebühren für die Wohnungen und beinhaltet eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 10 Jahre nach Abschluss des Projektes. Die für die Förderung notwendige 50-prozentige Zustimmungquote von Seiten unserer Mitglieder konnte mit rund 80 Prozent deutlich übertroffen werden.

Zudem werden anfallende Investitionen unter anderem über zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert und durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst. Beides kommt den Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Der zuletzt im November 2019 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,66 pro m² Wohnfläche aus. Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,97 (2019: Euro 6,82) pro m² Wohnfläche für unseren Wohnungsbestand zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten.

Die Wohnungen unserer Genossenschaft, deren Vergabe durch den Mieterservice auf der Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie vorgenommen wird, sind weiterhin stark nachgefragt. Um Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote zu vermeiden, setzen wir auch hier auf eine gute Beratung, inwieweit sich die Wohnraumwünsche umsetzen lassen. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt.

Mit den seit vielen Jahren erfolgreich durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist es gelungen, den Ausstoß klimaschädigenden Kohlendioxids (CO₂) stetig zu senken. Die Auswirkungen einer CO₂-Bepreisung konnten somit bereits im Vorwege begrenzt werden. Im Rahmen der Planungen prüfen wir außerdem regelmäßig die Möglichkeiten zur sinnvollen Nutzung regenerativer Energien und beschäftigen uns auch darüber hinaus mit weiteren Umweltthemen wie beispielsweise der Begrünung von Dachflächen, der Neuanpflanzung von Bäumen, dem Artenschutz und Ähnlichem.

Dass dies auch unseren Mitgliedern wichtig ist, zeigte das Echo auf unsere Aktionlässlich des 110. Geburtstags unserer Genossenschaft. Das Drumherum um die eigene Wohnung, der eigene Balkon, die Terrasse, vielleicht sogar ein kleiner Garten oder aber die Gemeinschaftsflächen sind Mehrwerte, die gerade in Zeiten einer Pandemie einen großen Stellenwert haben.

Als Einstieg stifteten wir 110 Nisthilfen für Wildbienen, die an interessierte Mitglieder ausgegeben wurden. Nach eigenen „grünen Ideen“ befragt und zum Mitmachen angeregt, wurde sich in den Wohnanlagen in erster Linie für die Herstellung von vogel- und bienenfreundlichen Gartenanlagen stark gemacht. Wünsche, bei deren Realisierung wir – ebenso wie bei zusätzlichen Bepflanzungen oder Fahrradabstellmöglichkeiten – gern behilflich waren. Auch im kleineren Rahmen möchten wir für die Thematik sensibilisieren und so den Spagat zwischen Zierrasen und Totholzhaufen meistern.

Mit den hochgesteckten zukünftigen Klimazielen werden jedoch weit größere Herausforderungen zu bewältigen sein, die zu erhöhten Investitionen im Gebäudesektor führen. Ohne entsprechende Fördermaßnahmen werden auch zusätzliche Belastungen des Geldbeutels kaum vermeidbar sein.

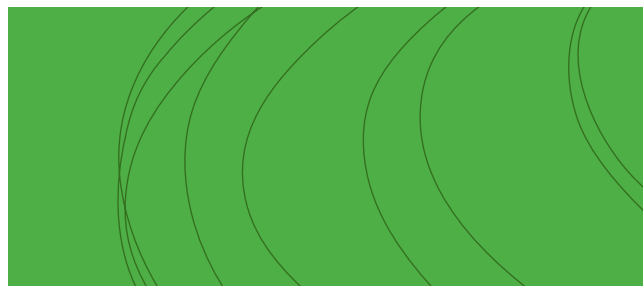
Insbesondere während der Corona-Pandemie hatten unsere Mitglieder wegen vielerlei Sorgen und Nöten Gesprächsbedarf, sodass unsere Mitarbeiter unter Einhaltung von Schutzvorkehrungen in unserer Geschäftsstelle und in den Hauswartbüros für unsere Mitglieder zur Verfügung standen. Dort, wo es möglich war, wurde jedoch auf den Kontakt per Telefon und E-Mail oder auf die Nutzung der digitalen Schadensmeldung ausgewichen, sodass sich die Besucherzahlen deutlich reduzierten.

Auch die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir bereits seit über 30 Jahren angeschlossen sind, war im Notfall außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle in gewohnter Form persönlich für unsere Mitglieder erreichbar. 280 Störungsmeldungen wurden 2020 wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme an die Notrufzentrale gegeben, davon erfolgten 181 Anrufe an Wochenenden.





Nicht unterkriegen lassen – unsere Mitglieder begegneten der Corona-Pandemie mit Solidarität und gegenseitiger Unterstützung. Und positives Denken und ein strahlendes Lächeln sind auch hinter der Alltagsmaske sichtbar!



Liebe Nachbarinnen/Nachbarn,

13.03.20

falls Sie in den kommenden Tagen oder Wochen Unterstützung brauchen was Erledigungen angeht (zum Beispiel Einkäufe, Apothekengänge, Post etc.), möchte ich hiermit gerne meine **Hilfe anbieten**. Ich gehöre nicht zur „Corona-Risikogruppe“ und greife Ihnen gerne unter die Arme, wenn Sie möchten.

Melden Sie sich einfach mit einem Zettel im Briefkasten oder klingeln Sie bei uns!

Liebe Grüße

So leben wir

Mit den Übergaben unserer 21 Neubauwohnungen in der Groß Borsteler Straße/Niendorf startete das Jahr 2020 noch völlig unbeschwert. Da gab es fröhliche Gesichter voller Tatendrang und vermutlich die eine oder andere Einweihungsparty im Familien- und Freundeskreis.

Wie in jedem Jahr luden wir noch unsere Vertreterinnen und Vertreter zur gemeinsamen Ausfahrt ein und besichtigten zunächst das Modernisierungsprojekt mit 140 Wohnungen in der Saseler Straße/Meiendorf und unsere 2019 fertiggestellte Wohnanlage in der Sieker Landstraße/Rahlstedt mit 94 Wohnungen. Mit einer Führung durch das benachbarte Studio Hamburg bekamen wir außerdem einen Einblick in die Welt der Filmproduktion. Eine gemütliche Busfahrt von hier nach dort mit intensiven Gesprächen und einem anschließenden Essen waren im Februar des Jahres noch kein Grund zur Sorge.

„Ich finde es schön, wenn man einen sozialen Beitrag leisten kann.“

Fenna Flathmann aus Niendorf machte sich trotz Schichtdienst mit dem Fahrrad auf den Weg, um Besorgungen für ihre älteren Nachbarn zu machen, die wegen Corona zu Hause blieben

So sind wir heute froh über diese schönen und entspannten Tage in großer Runde, denn es sollten für lange Zeit die letzten bleiben.

Auch wenn das Ausmaß der Pandemie und der Einschränkungen zunächst noch nicht klar war, begannen wir bereits vor Absage der ersten Aktionen, wie Nachbarschaftsfesten oder dem genossenschaftlich organisierten Hamburger Vorlese-

Vergnügen, alternative Ideen zu entwickeln. Zwar mussten unsere Nachbarschaftstreffs in den Wohnanlagen aus Gründen des Infektionsschutzes geschlossen bleiben, doch glücklicherweise bot die nahende wärmere Jahreszeit gute Möglichkeiten, im Freien aktiv zu werden.

Ein einfaches „Begraben“ unserer lieb gewonnenen Aktivitäten kam daher nicht in Frage. Denn natürlich wollten wir auch die neu entstandene Nachbarschaft in Niendorf begrüßen und den Bewohnern Gelegenheit bieten, sich kennenzulernen – wenn auch unter Hygienemaßnahmen und mit dem gebotenen Abstand.

So wurden Blumenkästen für die Balkone und Töpfe für die Terrassen besorgt, mit guter Laune spendenden Sommerpflanzen bestückt und an unsere Mitglieder verteilt. Wer sich seinem Nachbarn noch nicht vorgestellt hatte, konnte dies ganz zwanglos nachholen, und auch sonst gab es jede Menge Möglichkeiten zum kurzen Austausch über den Gartenzaun bzw. die Balkonbrüstung. Der Grundstein für eine oft über viele Jahre andauernde, gute Gemeinschaft Tür an Tür war somit gelegt.

Dass diese gemeinsame Basis auch in schlechteren Zeiten trägt, ist wünschenswert, aber nicht selbstverständlich. Doch haben wir erleben dürfen, wie die Mitglieder unserer Genossenschaft während der Pandemie zusammenhielten. Sogar in den Hausfluren hingen Hilfsangebote: Die einen nähten Stoffmasken, die anderen erledigten Besorgungen



Der Wissens-Pfad rund um unsere Geschäftsstelle – die Schüler aus der Nachbarschaft fertigten Zeichnungen und gaben so den Informationen rund um den naturnahen Garten eine ganz individuelle Note.

für die Nachbarn oder boten sich als Einkaufshilfe an. Eine wirkliche Unterstützung für diejenigen, die aus gesundheitlichen Gründen wegen Corona und des Risikos zu Hause blieben.

„Die Aktion und der Rundgang mit den Infotafeln, das ist toll geworden!“

Eher zufällig vorbeigekommen, staunten Vertreterin Carmen Rehbock und ihr Mann nicht schlecht, als sie uns rund um die Geschäftsstelle hantieren sahen

Für diese engagierten Mitglieder war es eine Selbstverständlichkeit, ihre Nachbarn zu unterstützen. Ihnen allen danken wir daher für ihren Einsatz, denn dieser Zusammenhalt macht eine Genossenschaft aus.

Beginnend mit den ersten Kontaktbeschränkungen bis hin zur Schließung der Schulen hatten auch Kinder und Jugendliche ihr Päckchen zu tragen. Ein bisschen Aufheiterung kam daher für beide Seiten gerade recht. Um die Informationen zu unseren Umweltaktivitäten rund um die Geschäftsstelle etwas aufzulockern, baten wir kurzerhand die Schule an der Gartenstadt um ihren Einsatz.

Mit Fantasie, Geduld und Spucke, vor allem aber fundiertem Wissen über die heimische Fauna und Flora machten sich die Schüler der Klasse 2c daran, Zeichnungen für den geplanten Wissens-Pfad zu fertigen. An die 100 Kunstwerke wurden es – denen wir spontan eine eigene kleine Ausstellung widmeten. Durch die Glasfront von außen sichtbar, gab es so Gelegenheit, das eigene Werk

später auch noch den Freunden, Eltern und Großeltern zu präsentieren.

Die gelungensten Bilder schafften es auf die Info-Tafeln, die im Gartenstadtweg 81 von der Magerwiese bis zum Igelhaus Auskunft über jede einzelne Station geben. Die ersten Biologiestunden mit echtem Anschauungsmaterial haben bereits stattgefunden.

Auch im Herbst und in der Vorweihnachtszeit fiel es schwer, auf unsere traditionellen Veranstaltungen wie das Laternelaufen und das Adventssingen zu verzichten. Doch wurden wir auch hier erfinderisch und initiierten eine Nikolaus-Aktion, zu der die Kleinsten ihren Stiefel abgeben konnten. Vor der weihnachtlich leuchtenden Geschäftsstelle, die mit einem festlich geschmückten Weihnachtsbaum Zuversicht verströmte, reihte sich sodann unter Einhaltung der gebotenen Abstände eine lange Schlange durch die Gartenstadt. Je nach Stimmung und Gemüt wurden selbst gemalte Bilder abgegeben, Gedichte vorgetragen oder andächtig geschwiegen und schließlich mit großen Augen der ersehnte gefüllte Stiefel vom Nikolaus höchstpersönlich in Empfang genommen.

Machen, was möglich ist – zwar mit den notwendigen Sicherheitskonzepten, aber weiterhin positiv und mit Lust am Leben – war unsere Leitlinie für ein ungewöhnliches Jahr 2020. Unsere Mitglieder dankten es uns mit ihrer Fröhlichkeit, ihrer Initiative und den vielen freundlichen Reaktionen, die wir immer wieder gern erhalten.





Wie schön, dass wir die Vertreterausfahrt im Februar noch wie gewohnt gestalten konnten. Im März wurde das Auftreten des Corona-Virus zur Pandemie erklärt. Für die in den November verschobene Ordentliche Vertreterversammlung gab es daher ein umfangreiches Sicherheitskonzept.



Unser Nachbarschaftssender noa4 begleitete uns auch unter diesen schwierigen Bedingungen durchs Jahr – mit Plastiküberzug und extralangem Halter für das Mikrofon. Unsere Beiträge sowie die der weiteren beteiligten Genossenschaften und Wohnungsunternehmen können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen werden. Wer möchte, kann die Beiträge auch über unsere Homepage abrufen.

Über das Mediennetz wird weiterhin auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt, besonders für unsere älteren Bewohner.

In unserer Genossenschaft kennt man sich und tauscht auch über deren Grenzen hinweg seine Erfahrungen aus. Eine eindeutige Erkenntnis, die unsere jährlich vorgenommene Auswertung der Kontaktgründe auch 2020 wieder lieferte. Neben 16 Prozent der Wohnungssuchenden, die über unsere Homepage oder externe Vermietungsportale auf uns aufmerksam wurden, waren es ganze 80 Prozent, bei denen das Interesse durch Familie, Bekannte oder Freunde geweckt wurde. Auch bei unseren Umfragen und Analysen verzeichneten wir erneut positives Feedback und eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung von unseren Mitgliedern. Das Interesse an einer Mitgliedschaft ist daher ungebrochen hoch.

2020 war für unsere Genossenschaft Wahljahr, denn die Amtszeit der jeweiligen Vertreter beträgt satzungsgemäß fünf Jahre. Aufgrund der umfangreichen Vorbereitungen zum Abschluss der Neuwahlen bis zur Vertreterversammlung 2020 trat der entsprechend der Wahlordnung berufene Wahlvorstand schon 2019 in Aktion. Eine zügige Vorgehensweise und hohes Engagement aller Beteiligten machten es möglich, die Wahl bereits 2019 abzuschließen und die neuen Vertreter bekanntzugeben. Gern hätten wir daher auf der letzten Versammlung nicht nur unsere bisherigen, sondern auch die neuen Mitgliedervertreter unserer WGW begrüßt. Aus Gründen des Infektionsschutzes war dies allerdings leider nicht möglich.

Zur Minimierung eines Ansteckungsrisikos entschlossen wir uns im Frühjahr 2020 schweren Herzens, die für Mitte Mai geplante Vertreterversammlung zu verschieben und stattdessen ein sogenanntes schriftliches

Umlaufverfahren durchzuführen. Entsprechende Regelungen im COVID-19-Gesetz machten dies möglich. Doch auch bei diesem ungewohnten Format zeigten sich unsere Vertreter interessiert und engagiert bei der Wahrnehmung ihrer Mitgliederrechte. Mit überwältigender Beteiligung und Mehrheit konnten alle für den reibungslosen Geschäftsverlauf notwendigen Beschlüsse herbeigeführt und anschließend umgesetzt werden.

So gab es für die im Herbst nachgeholte Ordentliche Vertreterversammlung nur noch eine sehr kurze Tagesordnung, die jedoch erfolgreich abgearbeitet wurde. Die neu gewählten Vertreter traten mit Ablauf dieser Versammlung ihr Amt an.

Dank des verantwortungsbewussten Handelns unserer Vertreter war es möglich, unsere Genossenschaft auch 2020 wie gewohnt handlungsfähig zu halten. Wir bedanken uns herzlich für die uneingeschränkte Mitwirkung und das Vertrauen. Für die Zukunft wünschen wir uns so bald wie möglich wieder eine Veranstaltung von Angesicht zu Angesicht.

WISSENS- WERTES

Erstmals in der 110-jährigen Geschichte wurde wegen der Corona-Pandemie die Vertreterversammlung gesplittet. Die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Bilanzgewinnes erfolgten Ende Mai im schriftlichen Umlaufverfahren. In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 9. November 2020 bestätigten die Vertreter die zuvor bereits schriftlich erteilte Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. René Alfeis, Niels Bossow und Christine Garbe wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Mitgliederentwicklung 2020

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2020	5.691	78.212
Zugänge 2020:		
Neuaufnahme	215	3.082
Zeichnung weiterer Anteile		2.492
	215	5.574
Abgänge 2020:		
Kündigung	59	726
Kündigung weiterer Anteile		281
Übertragung	14	279
Tod im Geschäftsjahr	58	733
Tod früherer Jahre	10	91
Ausschluss	5	91
	146	2.201
Summe 31.12.2020:	5.760	81.585
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	69	3.373

So arbeiten wir

Kommunikation – ohne die geht es nicht, und ohne die wollen wir auch gar nicht. Sind die Wege dafür auch vielfältig, so waren wir durch die Corona-Pandemie doch innerhalb weniger Wochen eines unserer wichtigsten Arbeitsmittel beraubt: dem persönlichen Kontakt.

Ist es doch noch gar nicht lange her gewesen, dass wir in der Saseler Straße/Meiendorf von einer Tür zur nächsten zogen, unseren Mitgliedern die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen erläuterten, individuelle Fragen beantworteten und Besonderheiten in den einzelnen Wohnungen dokumentierten.

Ein aufwendiges, aber sinnvolles Prozedere, ohne das die Realisierung der Bauarbeiten in dem 12-Geschosser mit 140 Wohnungen längst nicht so reibungslos über die Bühne gegangen wäre. Nahezu unvorstellbar, einen solch komplexen Eingriff in das private Umfeld unserer Mitglieder lediglich schriftlich, telefonisch oder auch virtuell zu kommunizieren.

„Eigentlich wollten wir schon im Frühjahr den Garten umgestalten. Zum Schutz aller Mitarbeiter haben wir neu geplant und die Aktion aufgeteilt. Jetzt sind die Stationen Nisthilfe für Wildbienen, Benjeshecke, Nistkästen und Igelhaus dran.“

Fiona Fuhrmann aus dem kaufmännischen Mieterservice tauschte PC und Headset gegen den elektrischen Fuchsschwanz ein – und los ging's!

stelle, der unseren Mitgliedern normalerweise für nachbarschaftliche Aktivitäten und private Feierlichkeiten zu Verfügung steht, machte es möglich, nach vorheriger Anmeldung auch weiterhin notwendige Termine wahrzunehmen. Hierzu wurden bauliche und Lüftungstechnische Maßnahmen ergriffen, wie beispielsweise die Montage von Plexiglas-

Trennwänden an den Besprechungstischen und eine Erhöhung der Luftwechselrate mit ausschließlicher Außenluftzufuhr.

Unter Einhaltung aller Maßnahmen zum Arbeitsschutz, aber auch zum Schutze unserer Mitglieder, Besucher und Geschäftspartner, wurde es zwar sehr still in unseren Geschäftsräumen, aber ein „Betreten verboten“ konnte vermieden werden.

Und auch weitere bauliche Besonderheiten unserer Geschäftsstelle erwiesen sich als Vorteil. Bei einem überwiegenden Anteil an Einzelbüros war ein Abstandhalten problemlos umsetzbar. Dennoch ergriffen wir weitere Schutzmaßnahmen, wie einen auf die dort Tätigen beschränkten Zugang zu den einzelnen Büroetagen und wechselnde Einsatzzeiten innerhalb der Funktionsbereiche. Insbesondere Mitarbeitende, deren Tätigkeit den Einsatz vor Ort bzw. in den Wohnungen erforderte, wie beispielsweise bei Wohnungsabnahmen und -übergaben oder in Notfällen, trugen hier eine besondere Last. Wohnungsbesichtigungen in großer Runde? Ein undenkbares Szenario. So galt es allorts umzudisponieren, Zuständigkeiten neu zu organisieren und Akzeptanz dafür zu entwickeln, dass die alltägliche Arbeit schlichtweg mehr Zeit in Anspruch nahm als zuvor.

Die bereits weitgehende Digitalisierung unserer Tätigkeiten machte auch ein mobiles Arbeiten möglich. Bereits seit Langem gewohnte Anwendungen wie beispielsweise die Handwerkerkopplung, das elektronische Archiv, die automatische Dokumentenerstellung innerhalb des vorhandenen Enterprise Resource Planning (ERP)-System und die internetbasierte Weitergabe von Schadensmeldungen waren hierbei von großem Vorteil.

Für diejenigen, die am heimischen Schreibtisch gleichzeitig ihre Kinder zu betreuen hatten, war die mobile Arbeit dennoch kein Zuckerschlecken. Aber auch diejenigen, für die dies nicht der Fall war, freuten sich nach einer gewissen Zeit wieder über eine Rückkehr in die Geschäftsstelle. Zwar weiterhin mit Abstand, doch immerhin wieder unter Kollegen.



Nach vielen Monaten der Arbeit unter Corona-Bedingungen war im September ein kurzes Aufatmen möglich. Bei niedrigen Inzidenzwerten trafen wir uns zum gemeinsamen Werkeln im Freien.





Zur Herstellung des naturnahen Gartens rund um unsere Geschäftsstelle brauchte es vielseitige Talente und Muskelkraft – denn wir machten es zu unserem Projekt!



Gut, dass durch technische Möglichkeiten solch flexible Arbeitsformen realisiert werden können. Doch muss man manchmal einfach die Köpfe zusammenstecken, damit echter Teamspirit entstehen kann. Bis dies wieder möglich ist, sind Telefon- und Videokonferenzen zwar praktikabel, aber nur ein spärlicher Ersatz für echte Zusammenarbeit.

Weil zusammen arbeiten, etwas gemeinsam schaffen und Erfolge feiern zu einem guten Arbeitsklima einfach dazugehören, haben wir uns auch in der Pandemiezeit nicht zurückgezogen, sondern unser Wirken so gut es ging nach außen getragen. Auch in schwierigen Zeiten wollten wir positive Impulse setzen und unseren Mitgliedern zeigen, dass wir für sie da sind.

Während so manche aktuelle Überlegung oder Projektidee aus vorhergehenden Workshops und Arbeitsgruppen hinter dem Corona-bedingt hohen zeitlichen und organisatorischen Aufwand zurückstehen mussten, nutzen wir jede bestehende Möglichkeit, die Themen, die sich weiterentwickeln ließen, aktiv anzugehen.

Die Dinge selber anzupacken war nicht nur für die bereits seit 2019 aktive Arbeitsgruppe „WGW – für Umwelt- und Klimaschutz“ selbstverständlich – erst recht, wenn es um das Umfeld unserer Geschäftsstelle ging. Einen Wissens-Pfad mit kleinen, aber für die Umwelt hilfreichen Stationen wollten wir anlegen und damit nicht nur Lebensräume schaffen, sondern gleichzeitig unseren Besuchern oder Spaziergängern ein wenig Inspiration für den eigenen Garten liefern.

In zwei Schritten gaben wir unserem naturnahen Garten die besten Startvoraussetzungen. Auf dem Rasen legten wir im Frühjahr eine Magerwiese und ein Staudenbeet an. Die nektarreichen Blüten bieten vor allem Wildbienen mehr Nahrung. Außerdem stapelten wir hoch: mit Steinen und Holz. Für Hummeln häuften wir Steine auf, in denen die Brummer ihr Nest bauen können. Außerdem wurde Totholz geschichtet; dort finden nun Insekten Unterschlupf und Brutplätze.

Der zweite Teil unserer Aktion folgte im September: Wir stellten gemeinsam eine große Nisthilfe für Wildbienen auf, hängten weitere Vogelhäuser in die Bäume und bauten ein Luxus-Igelhaus. So konnten wir dank niedriger Inzidenzwerte und strahlendem Sonnenschein einen herrlichen Tag im Spätsommer genießen, auch wenn Abstandsgebot und Mund-Nasen-Schutz unsere ständigen Begleiter waren.

Für Umwelt und Klima ein vermeintlich kleiner Schritt – aber einer von vielen, die neben energetischen Modernisierungen, Nutzung regenerativer Energien, entsprechender Gestaltung der Grünanlagen und Artenschutz einen positiven Einfluss haben und das Bewusstsein prägen, mit der Natur und den vorhandenen Ressourcen achtsam umzugehen. Außerdem eine schöne Ergänzung zu den grünen Ideen unserer Mitglieder anlässlich des 110. Geburtstages unserer Genossenschaft, die wir gern unterstützten.

Doch war es in dem für viele Branchen wirtschaftlich schwierigen Jahr 2020 das Wichtigste, alle Mitarbeitenden auch weiterhin in ihren Arbeitsverhältnissen halten zu können. Die anfängliche Sorge, dass aufgrund der erforderlichen Einschränkungen ganze Tätigkeitsfelder entfallen könnten, hat sich nicht bestätigt. Zwar ergaben sich für Einzelne Reduzierungen in der notwendigen Einsatzzeit, doch gab es an anderen Stellen Mehraufwand beispielsweise durch Backoffice-Tätigkeiten, die für die Kollegen geleistet werden mussten, die nicht an ihrem gewohnten Arbeitsplatz eingesetzt waren.

Nicht zuletzt machte es die durchgängig und seit vielen Jahren positive Entwicklung unserer Genossenschaft möglich, unseren Mitgliedern in kritischen Situationen beizustehen und weiterhin unsere Aufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus war es uns ein Anliegen, auch die Situation unserer Geschäftspartner im Auge zu behalten und diese soweit wie möglich weiter zu beschäftigen. Bestenfalls war so ein Beitrag möglich, nicht nur die Arbeitsplätze in unserer Genossenschaft zu sichern, sondern auch die der umliegenden Handwerksbetriebe, des Einzelhandels, der Dienstleister und Freischaffenden.

Die teils mehrfach täglich zu verarbeitenden Informationen und vorzunehmenden Anpassungen erforderten innerbetrieblich ein hohes Maß an Flexibilität, Verständnis und Ausdauer. Hierzu war es notwendig, sich den Herausforderungen gemeinsam zu stellen und an einem Strang zu ziehen. In den mit den Mitarbeitenden geführten Gesprächen und ebenso in den umfangreichen Abstimmungen mit dem Betriebsrat zeigte sich dieses Bewusstsein einmal mehr.

Der Vorstand bedankt sich daher beim gesamten WGW-Team und dem Betriebsrat für die gemeinsame, umsichtige, aber auch zuversichtliche Gestaltung des Jahres 2020, welches zudem mit gewohnt guten Ergebnissen erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

WISSENS- WERTES

An die 60 Liter Desinfektionsmittel, über 400 Alltags-, Einweg- und FFP2-Masken, Einweghandschuhe, Hautpflegecremes, Kunststoff-Trennwände und so weiter und so fort. Was sich liest wie der Einkaufszettel für eine Arztpraxis, war im Jahr 2020 auch für unsere WGW Standard. Hinzu kamen notwendige Sonderreinigungen, ganz viel Abstand und – wenn möglich – Gespräche im Freien. Ungewohnt, nicht immer angenehm, aber sinnvoll – denn das gesamte Team ist gesund geblieben!



GESCHÄFTSBERICHT 2020

- Jahresabschluss 2020
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang
- Lagebericht 2020
- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**

Genossenschaftsregister Nr. 884

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)



GESCHÄFTSBERICHT
2020

Jahresabschluss 2020

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		36.957,20	57.399,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.752.951,74		130.641.108,91
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.625.698,00		2.694.259,76
3. Grundstücke ohne Bauten	199.924,49		199.924,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	54.531,95		60.810,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.618,21		95.500,43
6. Anlagen im Bau	0,00		3.992.081,66
7. Bauvorbereitungskosten	365.905,27	141.077.629,66	202.943,96
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		141.115.138,86	137.944.580,99
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.262.289,56	5.091.924,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.270,64		66.652,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	133.851,00	236.121,64	52.109,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.329.788,56		11.257.734,94
2. Bausparguthaben	344.924,01	8.674.712,57	295.722,16
Umlaufvermögen insgesamt		14.173.123,77	16.764.143,66
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	30.125,34		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	229.009,18	259.134,52	294.611,25
BILANZSUMME		155.547.397,15	155.003.335,90

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	220.989,12		257.610,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.641.396,19		12.114.659,18
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 131,30 Euro	40.920,00	12.903.305,31	62.045,06 [0,00]
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.261.000,00		5.884.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	16.964.304,66		15.964.304,66
3. Andere Ergebn isrücklagen	29.396.193,00	52.621.497,66	27.495.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	439,81		95,65
2. Jahresüberschuss	3.761.744,30		3.545.383,97
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-3.278.000,00	484.184,11	-3.083.000,00
Eigenkapital insgesamt		66.008.987,08	62.240.291,52
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.497.320,00		3.355.236,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		480,00
3. Sonstige Rückstellungen	803.061,00	4.300.381,00	543.640,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.926.068,47		72.792.634,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.185.391,75		8.505.711,71
3. Erhaltene Anzahlungen	5.430.711,13		5.541.768,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.615,05		46.758,59
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.346.005,64		1.741.985,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 38.155,88 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro	221.461,44	85.156.253,48	145.526,31 [1.439,00] [1.043,58]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		81.775,59	89.303,22
BILANZSUMME		155.547.397,15	155.003.335,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	23.591.592,59		22.757.295,01
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.135,59	23.605.728,18	40.875,51
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		170.364,90	253.189,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		238.258,26	220.246,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		404.700,28	524.313,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.282.784,40	9.328.486,67
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		39.194,34	48.178,96
Rohergebnis		15.097.072,88	14.419.253,94
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.985.816,38		2.070.044,85
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 306.458,01 Euro	682.661,42	2.668.477,80	696.913,81 [344.466,36]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.963.246,37	4.160.172,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		891.993,89	1.012.488,46
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,52	20,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.193,84	2.699,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 88.931,00 Euro		2.018.221,23	2.192.064,61 [99.156,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		32.656,28	30.242,04
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.525.686,67	4.260.048,42
14. Sonstige Steuern		763.942,37	714.664,45
15. Jahresüberschuss		3.761.744,30	3.545.383,97
16. Gewinnvortrag		439,81	95,65
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		3.278.000,00	3.083.000,00
18. BILANZGEWINN		484.184,11	462.479,62

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 16. Oktober 2020 (Formblatt VO) beachtet.

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

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 Wirtschaftseinheiten 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 202 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 135), in Höhe von TEuro 8 in die Anlagen im Bau (Vorjahr: TEuro 66) und in Höhe von TEuro 28 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 19) des Jahres 2020 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 20-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 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 952,00 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit Euro 580.551,02 in voller Höhe abgeschrieben. Davon entfallen Euro 568.860,93 auf in den Wohnanlagen installierte Rauchwarnmelder.

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 2018 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 abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2020 eine Rentensteigerung und ein Gehaltstrend von 2,00 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 Prozent (im Vorjahr 2,71 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,30 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,60 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 404.

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.

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 Mio. Euro 4,3 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 2,9 energetische Modernisierungen. Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von Mio. Euro 0,6 beinhalten im Wesentlichen den Kauf einer Telefonanlage sowie die Anschaffung neuer Rauchwarnmelder in den Wohnanlagen, die als geringwertige Wirtschaftsgüter abgeschrieben wurden. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere den Austausch der Telefonanlage. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen mit TEuro 23,8 den Neubau von 21 Wohnungen in der Groß Borsteler Straße. Die Umbuchungen von Anlagen im Bau in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten betreffen ausschließlich die fertiggestellten 21 Wohnungen in der Groß Borsteler Straße. 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 2021 und für die Folgejahre in Höhe von Mio. Euro 0,3 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 102.270,64 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: Euro 66.652,50) sind Euro 46.592,74 (Vorjahr: Euro 54.588,02) 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 noch nicht erstattete Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 54 und Lohnfortzahlungen in Höhe von TEuro 14 sowie Steuererstattungen in Höhe von TEuro 26 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 345, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet im Wesentlichen Baukostenzuschüsse in Höhe von

TEuro 203, 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.

In den Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für die Heizkostenabrechnung 2020 in Höhe von TEuro 76 und für die Dichtheitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 529 enthalten.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben: siehe Übersicht „Verbindlichkeiten“ auf der Folgeseite. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch Hypotheken und Grundschulden abgesichert.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus
- a) der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 23,6 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 5,0 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;
 - b) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 14 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Nutzung der Waschküchen.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	261.114,09	4.471,57	9.075,08	0,00	0,00	256.510,58	203.714,84	24.913,62	0,00	9.075,08	0,00	219.553,38	36.957,20	57.399,25
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.570.615,54	7.251.302,28	0,00	4.105.001,21	0,00	231.926.919,03	89.929.506,63	4.244.460,66	0,00	0,00	0,00	94.173.967,29	137.752.951,74	130.641.108,91
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	1.021.928,16	68.561,76	0,00	0,00	0,00	1.090.489,92	2.625.698,00	2.694.259,76
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	199.924,49	199.924,49
Technische Anlagen und Maschinen	171.854,31	0,00	0,00	0,00	0,00	171.854,31	111.043,78	6.278,58	0,00	0,00	0,00	117.322,36	54.531,95	60.810,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	717.558,93	602.149,53	13.037,42	0,00	0,00	1.306.671,04	622.058,50	619.031,75	0,00	13.037,42	0,00	1.228.052,83	78.618,21	95.500,43
Anlagen im Bau	3.992.081,66	23.800,08	0,00	-4.015.881,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.992.081,66
Bauvorbereitungskosten	202.943,96	252.080,78	0,00	-89.119,47	0,00	365.905,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	365.905,27	202.943,96
Sachanlagen gesamt	229.571.166,81	8.129.332,67	13.037,42	0,00	0,00	237.687.462,06	91.684.537,07	4.938.332,75	0,00	13.037,42	0,00	96.609.832,40	141.077.629,66	137.886.629,74
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	229.832.832,90	8.133.804,24	22.112,50	0,00	0,00	237.944.524,64	91.888.251,91	4.963.246,37	0,00	22.112,50	0,00	96.829.385,78	141.115.138,86	137.944.580,99

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2019	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2020	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	5.884.000,00	377.000,00	6.261.000,00	377.000,00
Bauerneuerungsrücklage	15.964.304,66	1.000.000,00	16.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	27.495.193,00	1.901.000,00	29.396.193,00	1.901.000,00
Rücklagen insgesamt	49.343.497,66	3.278.000,00	52.621.497,66	3.278.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.926.068,47 (72.792.634,40)	5.335.469,34 (5.448.370,50)	20.060.681,64 (18.106.610,38)	45.529.917,49 (49.237.653,52)	70.926.068,47 (72.792.634,40)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	6.185.391,75 (8.505.711,71)	945.701,41 (386.606,75)	1.055.416,77 (1.916.002,75)	4.184.273,57 (6.203.102,21)	6.178.871,39 (8.498.702,33)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.430.711,13 (5.541.768,74)	5.430.711,13 (5.541.768,74)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.615,05 (46.758,59)	46.615,05 (46.758,59)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.346.005,64 (1.741.985,41)	2.346.005,64 (1.741.985,41)				
Sonstige Verbindlichkeiten	221.461,44 (145.526,31)	221.461,44 (145.526,31)				
Gesamtbetrag	85.156.253,48 (88.774.385,16)	14.325.964,01 (13.311.016,30)	21.116.098,41 (20.022.613,13)	49.714.191,06 (55.440.755,73)	77.104.939,86 (81.291.336,73)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR=Grundpfandrecht

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche Herstellungskosten und in den Anlagen im Bau sowie in den Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen die erstatteten Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 144, Auflösungsbeträge von Rückstellungen in Höhe von TEuro 67 und Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 40.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 4,6 (Vorjahr: Mio. Euro 4,8) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im

Wesentlichen neben der Gebäudeabschreibung in Höhe von Mio. Euro 4,3 (Vorjahr: Mio. Euro 4,1) Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 609 (Vorjahr: TEuro 40) enthalten. Davon entfallen TEuro 569 auf die im Berichtsjahr angeschafften Rauchwarnmelder, die als geringwertige Wirtschaftsgüter sofort abgeschrieben wurden.

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von TEuro 771 (Vorjahr: TEuro 843).

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

8. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält TEuro 89 (Vorjahr: TEuro 99) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie weitere TEuro 46 für Bereitstellungszinsen.

9. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen und die Nachzahlungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für die Geschäftsjahre 2019 bis 2020.

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 in Höhe von TEuro 28 zum 31.12.2020.

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

Bauvorbereitungskosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen werden für den Neubau von neun Reihenhäusern in Höhe von TEuro 32 im Jahr 2021 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau werden Kosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 1,5 im Jahr 2021 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 47 in den Jahren 2021 bis 2022 erwartet.

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

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13,25	4,00
Technische Mitarbeiter	3,00	1,00
Hauswarte	7,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	24,25	5,00

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2020	5.691	78.212	12.114.659,18
Zugang 2020	215	5.574	821.971,13
Abgang 2020	146	2.201	295.234,12
Ende 2020	5.760	81.585	12.641.396,19

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 527 vermehrt.

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

10. Mitglieder des Vorstandes:
Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
Hans-Peter Siebert nebenberuflich bis 31. März 2021 (gem. § 37(1) Satz 2 GenG)
Eduard Winschel hauptberuflich ab 1. April 2021

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:
René Alfeis Vorsitzender bis 9. November 2020, stellv. Vorsitzender ab 9. November 2020
Niels Bossow Vorsitzender ab 9. November 2020
Dr. Jens Linek Schriftführer bis 9. November 2020
Bert Gettschat Schriftführer ab 9. November 2020
Uwe Lohmann stellv. Schriftführer
Karl-Wilhelm Blohm
Christine Garbe
Hans-Peter Siebert bis 31. März 2021
Ingo Tiedemann

12. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abgeschätzt werden. Darüber hinaus haben sich Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustberechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, nicht ergeben.

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (3. März 2021) und Aufsichtsrat (20. April 2021) wurden Euro 377.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 1.901.000,00 in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und nach § 28 n der Satzung aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 484.184,11 Dividenden in Höhe von Euro 484.158,61 auszuschütten.

Hamburg, den 20. April 2021
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr
Eduard Winschel

Lagebericht 2020

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2020 über 73 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.253 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 211.715,79 m²,
- 18 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.220,80 m²,
- 974 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 646 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 6 Gästewohnungen.

Damit hat sich die Anzahl der Wohnungen um 21 erhöht. In 2021 werden wir mit dem Bau von 9 Reihenhäusern und mit dem Ausbau von Dachböden zu 8 Wohnungen beginnen. Nach dem Abriss eines Doppelhauses errichten wir 5 weitere Wohnungen.

Unsere Wohnungen, welche wir laufend im Wesentlichen durch planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch energetische Modernisierungen verbessern, 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 sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Es wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Corona-Pandemie getroffen, wie z. B. die Einrichtung von Hygienekonzepten und mobiles Arbeiten im Wechselbetrieb.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden hauptsächlich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen moderat erhöht und betrugen in 2020 durchschnittlich Euro 6,97 je m² Wohnfläche nach Euro 6,82 je m² Wohnfläche im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 5,8 Prozent.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung

	Plan 2020 TEuro	Ist 2020 TEuro	Ist 2019 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	18.490	18.550	17.980
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	4.471	4.642	4.777
Zinsaufwendungen	1.933	1.929	2.093
Jahresüberschuss	3.950	3.762	3.545

Die Umsatzerlöse aus Mieten entsprechen unserer Planung. Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten eine Rückstellung für Dichtheitsprüfungen der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von 529 TEuro. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten sowie ohne die Zuführung der o.g. Rückstellung durchschnittlich rund Euro 19,09 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 22,32 je m² Wohn-/Nutzfläche). Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung durch Einstellung der genannten Rückstellung gesunken. Ansonsten entspricht das Ergebnis im Wesentlichen unseren Erwartungen.

Die Zinsaufwendungen entsprechen unserer Planung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand trotz der Pandemie erweitert und Instandhaltung und insbesondere Modernisierung in unserem Bestand planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen in der Hausbewirtschaftung ergaben sich durch planmäßig gestiegene Mieterträge und gesunkene Instandhaltungskosten und Zinsaufwendungen.

Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch den Verbrauch einer Rückstellung für Personalverpflichtung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen beträgt 91,1 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr im Saldo um Mio. Euro 3,2 erhöht. Im Wesentlichen durch die Modernisierungen in Höhe von Mio. Euro 7,3 und durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,2.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,8 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,8 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 462 und zuzüglich TEuro 469 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg auf 42,4 Prozent (Vorjahr: 40,2 Prozent) bei einer um 0,4 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 4,2 insbesondere durch die planmäßigen Tilgungen sowie Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von Mio. Euro 0,9. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um Mio. Euro 0,8 und sind im Wesentlichen durch die Verbindlichkeiten von Lieferungen und Leistungen begründet.

Ertragslage

	2020	2019	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	4.839.754	4.712.382	127.372
Finanzergebnis	-113.586	-103.971	-9.615
Sonstiges Ergebnis	-679.651	-650.696	-28.955
Neutrales Ergebnis	-252.117	-382.089	129.972
	3.794.400	3.575.626	218.774
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-32.656	-30.242	-2.414
Jahresüberschuss	3.761.744	3.545.384	216.360

Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	141.693.100	91,1	138.533.598	89,4	3.159.502
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	13.854.297	8,9	16.469.738	10,6	-2.615.441
Bilanzsumme	155.547.397	100,0	155.003.336	100,0	544.061
Eigenkapital	66.008.987	42,4	62.240.292	40,2	3.768.695
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	77.031.455	49,6	81.212.697	52,4	-4.181.242
Pensionsrückstellungen	3.497.320	2,2	3.355.236	2,2	142.084
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	9.009.635	5,8	8.195.111	5,2	814.525
Bilanzsumme	155.547.397	100,0	155.003.336	100,0	544.062

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich um TEuro 142 durch die Zugrundelegung der aktuellen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

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 angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren.

Leistungsindikatoren

	in	2020	2019	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	42,4	40,2	2,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,7	5,7	0,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm	6,97	6,82	0,15
Fluktuationsquote	%	5,8	7,0	-1,2
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	11	25	-14
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/qm	1,84	1,90**	-0,06

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./
Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

** korrigiert um 0,30 €

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,38 Prozent nach 2,72 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG* (siehe Übersicht Kapitalflussrechnung).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für die außerplanmäßige Tilgung und für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 2,9 ab.

Es besteht bei einem Kreditinstitut eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über TEuro 511. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei planmäßiger Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht Leistungsindikatoren).

Kapitalflussrechnung

	2020	2019	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.761,7	3.545,4	216,3
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.963,2	4.160,2	803,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,3	0,0
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	142,1	189,0	-46,9
KfW-Tilgungszuschuss	-33,9	-24,6	-9,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-11,2	11,2
= Cashflow nach DVFA/SG	8.893,3	7.919,0	974,3
Zinsaufwendungen	1.929,3	2.092,8	-163,5
Zinserträge	-3,2	-2,7	-0,5
Ertragsteueraufwand	32,7	30,2	2,5
Ertragsteuerzahlungen	-41,2	-82,1	40,9
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	259,4	296,8	-37,4
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-304,0	-246,3	-57,7
Veränderungen kurzfristiger Passiva	164,1	-1.036,7	1.200,8
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.930,4	8.971,0	1.959,4
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-6.917,7	-7.188,4	270,7
Neubautätigkeit Mietobjekt	-218,5	-5.628,6	5.410,1
Bauvorbereitungskosten	-253,4	-85,7	-167,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-347,5	-31,9	-315,6
	-7.737,1	-12.934,6	5.197,5
Erhaltene Zinsen	3,2	2,7	0,5
Einzahlungen für Bausparguthaben	-49,2	-48,7	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	14,2	-14,2
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.783,1	-12.966,4	5.183,3
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.623,2	15.704,6	-14.081,4
Planmäßige Tilgungen	-4.868,9	-4.836,9	-32,0
Sondertilgungen	-903,5	-1.209,0	305,5
Zinszahlungen für Darlehen	-1.933,0	-2.164,5	231,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben	469,0	558,0	-89,0
Auszahlung von Dividende	-462,0	-447,1	-14,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.075,2	7.605,1	-13.680,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.927,9	3.609,7	-6.537,6
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.927,9	3.609,7	-6.537,6
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	11.257,7	7.648,0	3.609,7
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	8.329,8	11.257,7	-2.927,9

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT
SOWIE PROGNOSEBERICHT

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. 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 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, teilweise als Volltilgendarlehen, wird gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht erwartet.

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 sichern 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.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes versuchen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der Neuen Medien begegnet.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Mieten und Nutzungsgebühren. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie können sich Mietstundungen und Einnahmeausfälle ergeben. Diese Risiken können nicht abgeschätzt werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage ist mit einem nennenswerten Leerstand nicht zu rechnen. Die monatlichen Mieten und Nutzungsgebühren erhalten wir überwiegend im SEPA-Lastschriftverfahren.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 4.314 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen: (siehe Übersicht Kennzahlen für Prognosebericht).

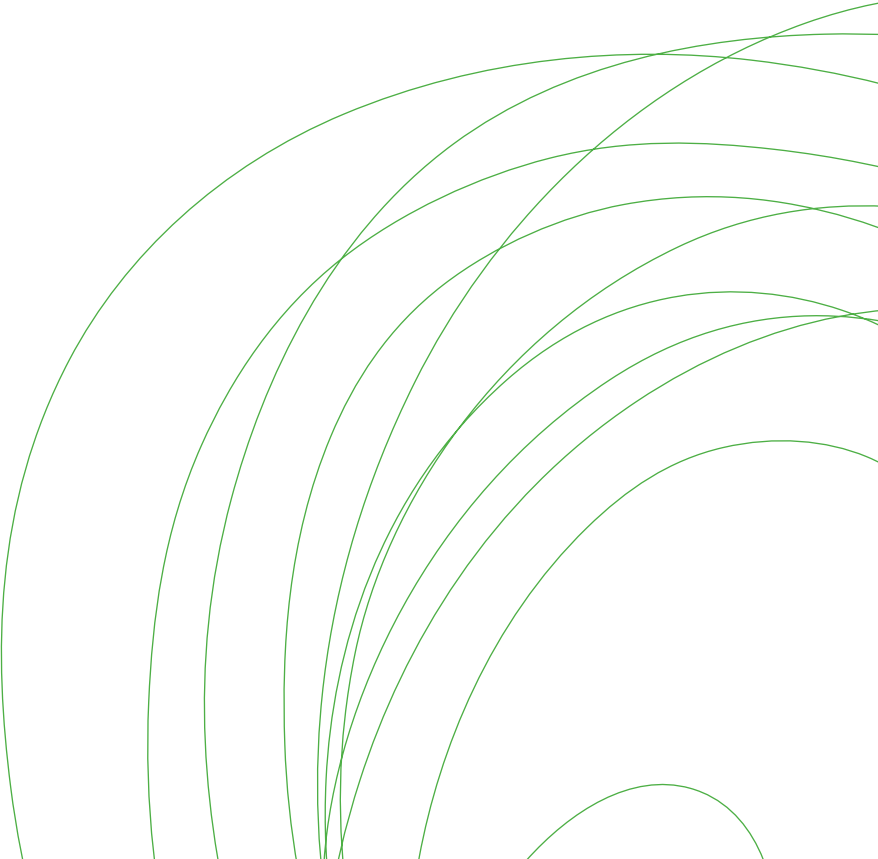
Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2020 TEuro	Plan 2021 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	18.550	19.219
Instandhaltungsaufwendungen	4.642	5.684
Zinsaufwendungen	1.929	1.629
Jahresüberschuss	3.762	4.314

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 20. April 2021
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel



Bericht des Aufsichtsrates



... Wittenburg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

René Alfeis, Bert Gettschat, Christine Garbe, Niels Bossow, Dr. Jens Linek, Hans-Peter Siebert, Ingo Tiedemann, Uwe Lohmann, 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 2020 wahrgenommen. Um dieser Tätigkeit gerecht zu werden, nehmen die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen teil. Durch die Corona-Pandemie war dies im Geschäftsjahr nur eingeschränkt möglich.

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 2020 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2020, 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, wobei auch auf die zur Zeit nicht einschätzbaren Risiken wegen einer möglichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur in Folge der Corona-Pandemie in 2020 hingewiesen wurde. Das Risikomanagement erfasst das

Controlling, und es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat. 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. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat ein Wechsel im Vorstand der Genossenschaft stattgefunden. Das hauptamtliche Vorstandsmitglied Herr Dirk Lippen hat mit Wirkung zum 13. März 2020 sein Vorstandsamt niedergelegt. Der Aufsichtsrat hat sein Mitglied Herrn Hans-Peter Siebert zeitlich befristet bis zum 31. März 2021 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Danach wird Herr Eduard Winschel zum 01.04.2021 als neuer hauptamtlicher Vorstand bestellt. Die Verhandlungen dazu sind im Jahr 2020 abgeschlossen worden.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist konstruktiv und vertrauensvoll gewesen. Der Vorstand hat auch in 2020 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt. Alle zusätzlichen Anforderungen zur Bewältigung der Corona-Lage wurden erfüllt und in die Abläufe des Unternehmens integriert.

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 im Umlaufverfahren

- die Einstellung in die Ergebnissrücklagen zum 31. Dezember 2020 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2020 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Eine Vertreterversammlung mit den turnusgemäßen Wahlen zum Aufsichtsrat soll zu einem späteren Zeitpunkt im Jahr einberufen werden.

Hamburg, den 20. April 2021

Niels Bossow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wahlbezirke

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

Wahlbezirk	Straße	Vertreter	Stand: Vertreterwahl 2020			
1	Goldlackweg 1–55	7	Papenstraße 20–22 und 119	3		
	Tilsiter Straße 20–66, 21–55, 33, 39		Roßberg 21–29			
	Lesserstraße 68–146		Von-Graffen-Straße 15 A–D			
	Stephanstraße 70–128		Horner Weg 274–276	2		
	Rosmarinstraße 1–57		8		Groß Borsteler Straße 23 A–29 G	
	Lavendelweg 27–72				Schippelsweg 2 A–C	
	Nelkenweg 1–64				König-Heinrich-Weg 111 A–C	
	Asternstraße 2–51				9	Warnstedtstraße 67 A–B
	Gartenstadtweg 43–49, 48–84					Vehrenkampstraße 14, 16 A–D
	Immergrünweg 1–5, 2–14		Uwestraße 9–17			
Anemonenweg 1 A–16 G	6	Gutenbergstraße 13 A–G	2			
2	Gartenstadtweg 79 A–B, 81–93, 86–100	4	Saseler Straße 130–134 E	5		
	Lesserstraße 148–150		Abrahamstraße 39–43			
	Immergrünweg 7, 7 A–K, 9		Lehárstraße 81–93			
	Pillauer Straße 2 A–10 B, 72 A–74 E		Meiendorfer Straße 58 A–D			
	Eydtkuhnenweg 1 A–6 D		Kopernikusstraße 3 A–B			
Voßkulen 146–146 A	4	Scharbeutzer Straße 127 A–B	6			
3	Rauchstraße 2–6, 7–9, 23–25, 25 A–29 E	2		Boltenhagener Straße 13–19		
	Friedastraße 3–7			Rahlstedter Kamp 2–40		
	Tratzigerstraße 16			Sieker Landstraße 41 A–F		
	Bovestraße 41					
4	Bengelsdorfstraße 12–16	3	Wildacker 2–24 und 39–45	6		
	Erich-Ziegel-Ring 50–52		Wildacker 42–44			
	Traberweg 24 E, 26, 28, 28 A, 30, 36, 38		Schnelsener Weg 1–5 A und 26–40			
	Am Mühlenbach 1–3		Grenzacker 1–5, 2–16 und 31–33			
	Große Holl 62–64		Wildacker 1 und 5–31			
	Hollkoppelweg 2–4		Wildacker 46–52			
5	Rübenkamp 341–369 und 307–309	3	Beerenhöhe 2–8 und 18–20	3		
	Büdingstwiete 1–5		Beckerberg 18 A			
	Justus-Strandes-Weg 9 A–D		Baererstraße 24			
	Woermannsweg 18, 18 A–B		Zur Seehafenbrücke 13–15			
	Wilhelm-Bauche-Weg 2–4		Schwarzenbergstraße 24 B–F			
	Grotenbleken 7–11		Rotbergfeld 23–35			
	Walter-Koppel-Weg 8–18		Rotbergfeld 40–48			
	Leiserweg 1–5					
6	Eilbeker Weg 20–28	12	alle unversorgten Mitglieder	26		
	Wagnerstraße 126–130					
	Peterkampsweg 40–44					
				65		

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2020

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	2	5597	Holger	Meyer	22049	Hamburg	Goldlackweg 37
	3	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 19
	4	5827	Sabine	Kirjakov	22049	Hamburg	Asternstraße 16
	5	7749	Matthias	Münster	22049	Hamburg	Goldlackweg 28
	6	7917	Antje	Ohmsen	22047	Hamburg	Anemonenweg 10 B
Ersatzvertreter	101	10155	Lena	Schneidereit	22049	Hamburg	Asternstraße 5
	102	13139	Anna	Bilinski	22049	Hamburg	Nelkenweg 34
	103	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstraße 112
	104	12001	Susanne	Kory	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 33
	105	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
	106	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	107	7088	Sven	Risch	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 27
	108	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	109	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	110	8566	Rüdiger	Gerken	22049	Hamburg	Nelkenweg 1
Wahlbezirk 2	1	6264	Ruth	Schneekloth	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
	2	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 1 A
	3	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
	4	13406	Susanne	Straatmann	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D
Ersatzvertreter	101	6640	Veronika	van Dam	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 91
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastraße 3
	2	13471	Carmen	Rehbock	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
Ersatzvertreter	101	15213	Yasmin	Heinemann	22043	Hamburg	Rauchstraße 27
	102	10648	Timon	Perisic	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
Wahlbezirk 4	1	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	2	15533	Liane	Wolff	22159	Hamburg	Traberweg 26
	3	14302	Monika	Rading	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
Ersatzvertreter	101	15893	Titilayo	Krohn	22115	Hamburg	Große Holl 64
	102	16404	Fatma	Gür	22115	Hamburg	Am Mühlenbach 3
	103	16427	Claudia	Howein	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 12
Wahlbezirk 5	1	11861	Christina	Brunotte	22335	Hamburg	Woermannsweg 18
	2	12541	Renate	Wendefeuier	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	3	13486	Margot	Glunz	22337	Hamburg	Rübenkamp 349
Ersatzvertreter	101	15063	Mahnaz	Helali	22337	Hamburg	Rübenkamp 365
	102	15162	Detlef	Ingendorf	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	103	16380	Tom Hendrik	Heldt	22337	Hamburg	Justus-Strandes-Weg 9 C
	104	16546	Moritz	Ebert	22337	Hamburg	Büiringstwiete 5
	105	16784	Elisa	Kunath	22337	Hamburg	Rübenkamp 309

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 6	1	13111	Karla	Burde	22089	Hamburg	Eilbeker Weg 26
	2	14202	Birsel	Labiadh	22089	Hamburg	Wagnerstraße 128
	3	15147	Michael	Bölke	22111	Hamburg	Horner Weg 274
Ersatzvertreter	101	15484	Maria	Morelli	20537	Hamburg	Von-Graffen-Straße 15 D
Wahlbezirk 7	1	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 29 B
	2	12584	Iris	Gronau	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 B
Ersatzvertreter	101	13957	Klaudine	Flathmann	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 25 E
	102	11908	Michael	Reichel	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	103	13956	Jasmin	Quindel-Kolls	22459	Hamburg	König-Heinrich-Weg 111 B
Wahlbezirk 8	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
	103	10401	Simone	Mischke	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 14
Wahlbezirk 9	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 C
	2	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	3	6869	Dieter	Buchholz	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
	4	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstraße 85 B
	5	14625	Stefanie	Bieberitz	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
Ersatzvertreter	101	11983	Hans-Joachim	Ilseemann	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	102	5952	Herbert-Joern	Breier	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	103	10325	Sascha	Schlüter	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	104	15960	Ingrid	Schlotter	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
	105	16683	Stefanie	Dannebohm	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 E
Wahlbezirk 10	1	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	2	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	3	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	4	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	5	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
	6	8590	Reinhard	Vaith	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
Ersatzvertreter	101	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	102	9293	Dietmar	Horbaschk	22523	Hamburg	Wildacker 25
	103	10538	Ingrid	Wulff	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 28
	104	13379	Emel	Cikaray	22523	Hamburg	Wildacker 50

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 11	1	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4
	3	10131	Peter	Mosbach	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
Ersatzvertreter	101	8370	Jens	Wolter	21077	Hamburg	Beerenhöhe 6
	102	10129	Joachim	Feustel	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
	103	11117	Lydia	Matwejewa	21073	Hamburg	Schwarzenbergstraße 24 C
	104	16064	Volker	Braun	21077	Hamburg	Beerenhöhe 20
Wahlbezirk 12	1	3982	Günter	Sendler	22391	Hamburg	Hoheneichen 48
	2	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstraße 27
	3	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Straße 45
	4	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	5	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B
	6	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	7	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Straße 24
	8	7347	Joachim	Cybulka	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	9	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	10	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppé-Straße 20 B
	11	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstraße 70 B
	12	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15
	13	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 18
	14	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma SPAIN	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	15	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer	22399	Hamburg	Vörstekoppel 5
	16	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	17	10286	Constanze	Wilhelm	20537	Hamburg	Steinbeker Straße 27 B
	18	11471	Markus	Exler	81245	München	Kaspar-Kerll-Straße 30
	19	11793	Jörn	Bargstädt	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7
	20	12044	Markus	Neumann	22303	Hamburg	Geißlertwiete 10
	21	14051	Anja	Mundt	22885	Barsbüttel	Birkenweg 4
	22	14761	Michael	Leuschner	22159	Hamburg	Buchnerweg 20
	23	14880	René	Maassen	22047	Hamburg	Pillauer Straße 64 F
	24	15609	Stephan	Rose	22309	Hamburg	Prechtsweg 18
	25	15532	Mirja	Thomsen	22359	Hamburg	Holunderkamp 1 B

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2020

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	113	14	Anemonenweg	10–16	1938	50
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Anemonenweg	9–15	1938	
	Goldlackweg	1–55	1911		15	Lavendelweg	27–61	1952	
	Lesserstraße	102–120	1911		16	Lavendelweg	30–72	1938	
	Stephanstraße	102–116	1911		17	Rosmarinstraße	15–57	1939	
	Tilsiter Straße	20–66	1911		18	Stephanstraße	70–92	1939	
	Tilsiter Straße	21–55	1911		19	Asternstraße	33–51	1939	
2	Tilsiter Straße	33	1997	38		Stephanstraße	94–100	1939	35
	Tilsiter Straße	39	1911		20	Bovestraße	41	1927	
	Gartenstadtweg	67	1912			Rauchstraße	2–6	1956	
	Gartenstadtweg	68	1912		21	Friedastraße	3–7	1928	
	Goldlackweg	10	1912		22	Rauchstraße	7–9	1929	
	Goldlackweg	2–52	1912			Tratzigerstraße	16	1929	
	Lesserstraße	120 A	1912		23	Gartenstadtweg	81	1959	
3	Stephanstraße	118	1912	30		Gartenstadtweg	83–93	1959	106
	Gartenstadtweg	69–79	1913			Gartenstadtweg	86–94	1959	
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Gartenstadtweg	96–100	1959	
	Immergrünweg	1–5	1913			Immergrünweg	7, 7 A– 7 K, 9	1959	
	Immergrünweg	2	1913			Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
	Lesserstraße	122–146	1913			Pillauer Straße	4 A–4 C	1959	
	Stephanstraße	120–128	1913		24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Eydtkuhnenweg	2–6	1963	202
	Immergrünweg	4–14	1914			Pillauer Straße	70,	1963	
	Lesserstraße	68–74	1953			Pillauer Straße	70 A–70 D		
5	Rosmarinstraße	1–3	1953	36		Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
	Asternstraße	2–2 A	1955			Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	
	Asternstraße	4–12	1955			Voßkullen	146–146 A	1963	
6	Lesserstraße	76–84	1955	28	25	Lesserstraße	148–150	1964	9
	Asternstraße	13–27	1928			Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	
	Gartenstadtweg	48–50	1928		26	Rübenkamp	341–369	1950	
7	Asternstraße	5–11	1929	11	27	Büringstwiete	1–5	1952	28
	Lesserstraße	90–98	1929		28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	
	Nelkenweg	1–27	1930		29	Eilbeker Weg	20–28	1954	
8	Rosmarinstraße	7–9	1930	20		Wagnerstraße	126–130	1954	95
	Asternstraße	14–16	1934		30	Papenstraße	117–119	1956	
	Asternstraße	29–31	1934			Peterskampweg	40–44	1956	
9	Gartenstadtweg	43–49	1934	20	31	Roßberg	21–29	1956	40
	Nelkenweg	29–51	1934		32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	
	Nelkenweg	26–64	1935						
10	Nelkenweg	2–24	1937	12	33	Papenstraße	20–22	1958	16
	Anemonenweg	1–7	1938		34	Horner Weg	274–276	1959	
	Anemonenweg	2–8	1938		35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37
42	Uwestraße	9–17	1966	32
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96
	Lehárstraße	81–93	1968	
47	Wildacker	42–44	1970	20
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	
49	Grenzacker	31–33	1971	164
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–45	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²
51	Grenzacker	1–5	1973	109
	Grenzacker	2–16	1973	
	Wildacker	46–52	1973	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³
54	Wildacker	1	1974	9
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
56	Wildacker	5–31	1976	87
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Beerenhöhe	18–20	1977	
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48 ⁴
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45 ⁵
64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁶
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁷
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁸
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36 ⁵
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁹
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ¹⁰
	Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
				3253

¹ Belegungsbindung voraussichtlich bis 2031
² Belegungsbindung bis 31.12.2028
³ Belegungsbindung bis 31.12.2026
⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2020
⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2021
⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung
⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2031
⁸ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung
⁹ Belegungsbindung bis 31.12.2029
¹⁰ Belegungsbindung bis 12.02.2034

Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter www.gartenstadt-wandsbek.de

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Alfred Acker
Birgit Albers
Anke Augustin
Christel Baasch
Carsten Bähr
Helga Bertschis
Monika Blatt
Hasan Büyükkeskin
Rafige Büyükkeskin
Eleonore Carass
Peter-Reimer Dethlefs
Anna Dittberner
Gertrud Ehlers
Harald Elvers
Tim Ewald
Petra Faße
Dagmar Fendt
Gabriele Flügge
Günther Giesecke
Michael Gorges
Harriet Greve
Ulrich Heine
Dorothea Heinrich
Werner Hilbig
Heinz Janke
Tadeusz Jaraszek
Peter Jonas
Peter Jüngling
Olaf Jürgens
Marianne Klukowski
Anneliese Kohl
Waltraut Labazeck
Willi Lehmann
Jürgen-Friedrich Meyer

Wolfgang Meyer
Jens Miehe
Anita Nelke
Peter Neuhausen
Günter Nevermann
Erna Pigorsch
Lore Pries
Leonhard Putzig
Adolf Rathje
Hannelore Roggenbuck
Heinz-Dieter Röttges
Hertha Rückert
Jens Konrad Sauerberg
Thomas Scharfenberg
Peter Scheppner
Ursula Schroeder
Ingo Schuster
Udo Schütte
Rita Anneliese Schween
Elke Sell
Ingrid Simoneit
Kurt Simonsen
Fritz Sothmann
Helmuth Stolten
Heike Tauscher
Manfred Tödt
Michael Urban
Michaela Voß
Marianne Weiler
Maren Wendt
Andreas Wesel
Hans Jürgen Wulbieter
Wolfgang Ziegler
Kerstin Zylka

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:	65 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen) Amtszeit: 2020–2025	
Aufsichtsrat:	René Alfeis	Vorsitzender bis 9. November 2020, stellv. Vorsitzender ab 9. November 2020
	Niels Bossow Dr. Jens Linek Bert Gettschat Uwe Lohmann Karl-Wilhelm Blohm Christine Garbe Hans-Peter Siebert Ingo Tiedemann	Vorsitzender ab 9. November 2020 Schriftführer bis 9. November 2020 Schriftführer ab 9. November 2020 stellv. Schriftführer
		bis 31. März 2021
Zusammensetzung der Ausschüsse:		
Bau- und Wohnungsausschuss		
Ingo Tiedemann Bert Gettschat René Alfeis Niels Bossow	Vorsitzender stellv. Vorsitzender	
Prüfungsausschuss		
Karl-Wilhelm Blohm Christine Garbe Uwe Lohmann Bert Gettschat Dr. Jens Linek	Vorsitzender stellv. Vorsitzende bis 9. November 2020 stellv. Vorsitzender ab 9. November 2020	
Vorstand:	Christine Stehr Hans-Peter Siebert	(Vors.) hauptberuflich nebenberuflich bis 31. März 2021 (gem. § 37(1) Satz 2 GenG)
	Eduard Winschel	hauptberuflich ab 1. April 2021
Prokuristen nach § 48 HGB:		
Matthias Demuth Torben Seidel		

Heiko Flatz/Vorsitzender Sven Christiansen Kirsten Leisner Wolfgang Schneidereit Torben Seidel Nicola Olivier, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH	Heiko Flatz/Vorsitzender Sven Christiansen Kirsten Leisner Wolfgang Schneidereit Torben Seidel Nicola Olivier, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH
Betriebsrat:	Sicherheitsbeauftragter: Systembeauftragter: Datenschutzbeauftragte: Fachkraft für Arbeitssicherheit:
Hauswartbezirke	
1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser 2. Bramfeld, Farmsen, Bollenhäger Straße, Eydtkuhnweg, Koperni- kus-, Pillauer Straße, Rahlstedter Kamp, Scharbeutzer Straße, Sieker Landstraße, Voßkullen 3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, Hamm/Horn, Marienthal, Mümmelmannsberg 4. Fuhsbüttel, Poppenbüttel, Stalshoop, Abraham-, Lehar-, Meiendorfer, Saseler Straße 5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg 6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße	

Vorstand	Vorstandsassistentz
Christine Stehr # Vorsitzende	Susanne Scholze
Hans-Peter Siebert	

Sekretariat	
Tanja Reddig	

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2020

Abteilung 1: Verwaltung	Betriebsstätten Empfang Personal Büromaterial Post Kasse Kirsti Römer
Abteilung 2: Mitgliederservice	Empfang Telefonzentrale Gästewohnungen Mieterfeste Jennifer Flemming Christine Watz
Abteilung 3: Mieterservice	Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist
Abteilung 4: Rechnungswesen	Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist
Serviceteams	
Bezirk 1	Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Eva Janta (techn. SB) John Weiss (Hauswart)
Bezirk 2	Britta Eifers (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Wolfgang Schneidereit (Hauswart) ab 1.1.2021: Stefan Wichern (Hauswart)
Bezirk 3	Britta Eifers (kaufm. SB) Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Michael Kruse (Hauswart)
Bezirk 4	Britta Eifers (kaufm. SB) Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Dirk Lübke (Hauswart)
Bezirk 5	Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Sven Christiansen (Hauswart)
Bezirk 6	Kirsten Leisner (kaufm. SB) Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Markus Krause (Hauswart)
Verwaltungs- sekretariat	
Stefanie Mohn Susanne Paasch	
Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel	
Mitgliederverwaltung Heidrun Frank	
Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang	
Mietenkalkulation Marit Grams	
Mietenbuchhaltung Ewa Krafft	
Betriebskosten- management Umlagenabrechnung EDV Andreas Plesch	



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
info@gartenstadt-wandsbek.de

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, WGW-Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 250 Exemplare

Gedruckt auf META Extrarough Recycling (zu 100% aus „Post Consumer Waste“ und mit Windenergie hergestellt)



...Mittenweg in Hamburg!