



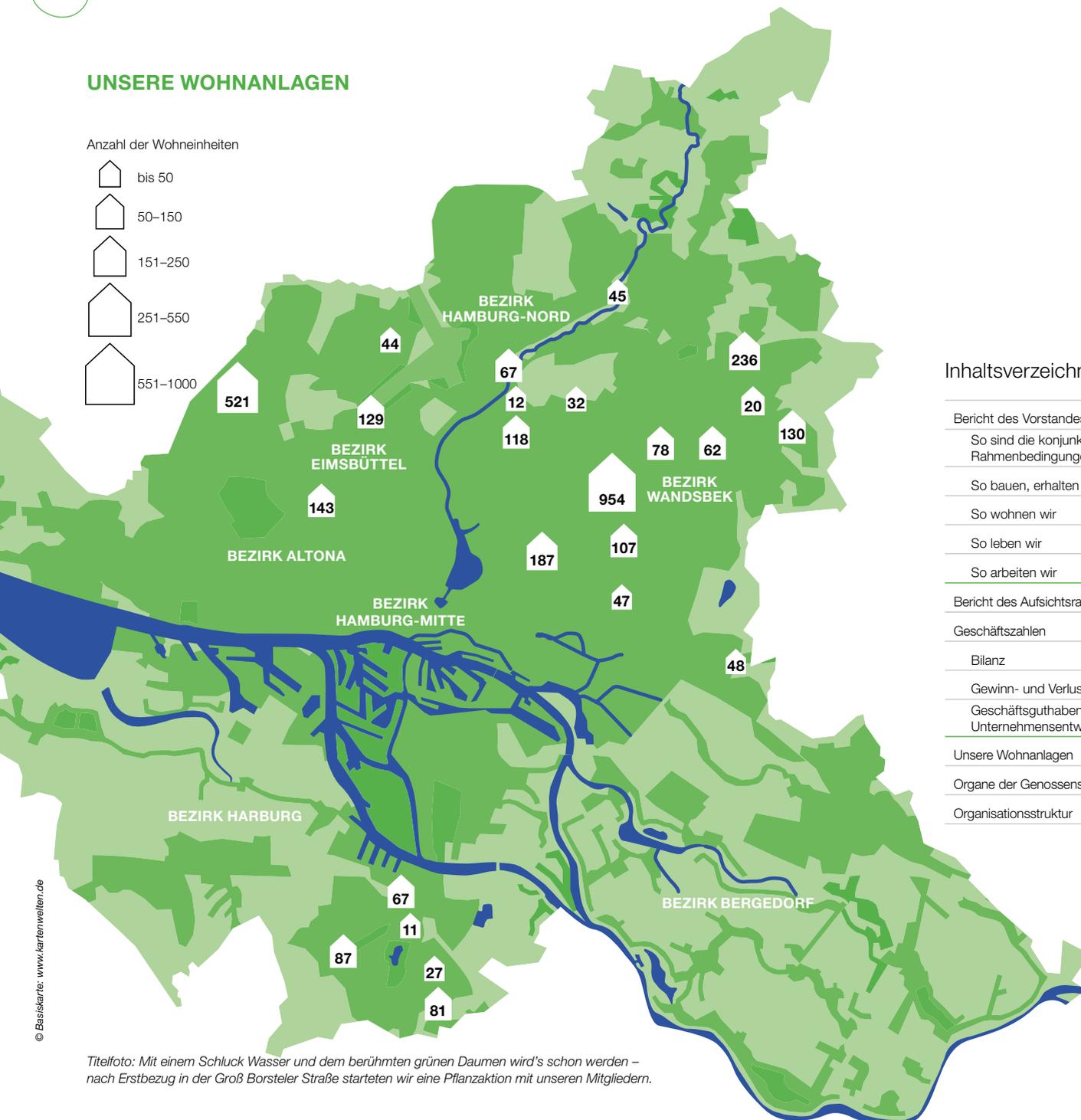
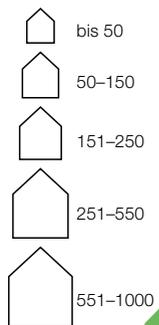
JAHRESBERICHT 2020

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



UNSERE WOHNANLAGEN

Anzahl der Wohneinheiten



Inhaltsverzeichnis

Seite

Bericht des Vorstandes	06
So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	14
So wohnen wir	24
So leben wir	30
So arbeiten wir	38
Bericht des Aufsichtsrates	46
Geschäftszahlen	49
Bilanz	49
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Geschäftsguthaben, Rücklagen, Unternehmensentwicklung	51
Unsere Wohnanlagen	54
Organe der Genossenschaft	56
Organisationsstruktur	57


**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

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

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der **Gemeinnützigen Gartenstadgesellschaft 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)

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.



*Mit Blick auf die Gartenstadt
Wandsbek: So lebt es
sich herrlich, im neuen
Dachgeschoss in der Pillauer
Straße.*

Bericht des Vorstandes

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 zugetragen 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.



... Mittenweg in Hamburg!

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 Wünschel

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 Dienstleistungsimpporten.



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

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

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 gesamtdeutschen 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.



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.



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 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 ausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

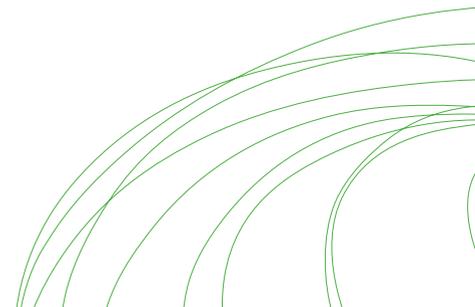
Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2020 mit etwa 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz ist eine

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.

Erwerbstätigkeit nimmt ab, Kurzarbeit und Arbeitslosenquote steigen, Zuwanderung sinkt weiter

Die gesamtdeutsche 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 Arbeitsmarkt- 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 Pro-

zent 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 und 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 Drittelmix 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 Tarpembek – 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 Neubaugewohnungen ohne Treppensteigen zugänglich und weitgehend ohne Barrieren konzipiert.

„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 Neubaugewohnung in der Groß Borsteler Straße/Niendorf

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 Neubaugewohnungen 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 legten 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 liebevoll gewonnene 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 alles passt, ist der Eingriff oft mit zusätzlichen Belastungen für die Bestandswohnungen

verbunden, weil Leitungen und Installationen an die vorhandene Haustechnik angebunden werden müssen.

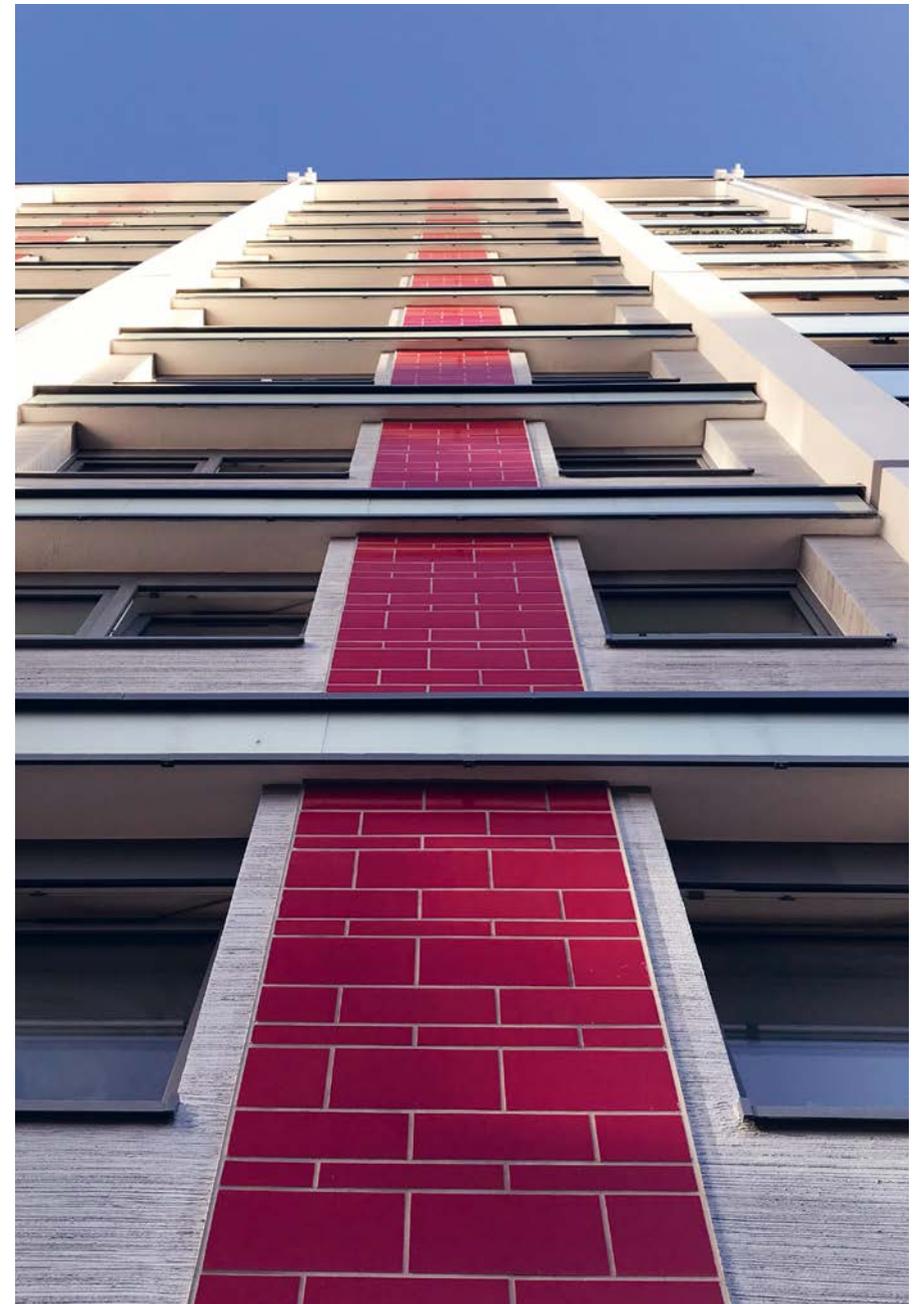
Nach dem bereits vor einigen Jahren in Nienendorf erfolgreich realisierten Ausbau von acht Dachgeschosswohnungen gehört die grundsätzliche Prüfung solcher Möglichkeiten jedoch bei jeder Gebäudemodernisierung dazu. So können bislang ungenutzte Potenziale helfen, im kleinen Rahmen neue Wohnungen zu schaffen,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

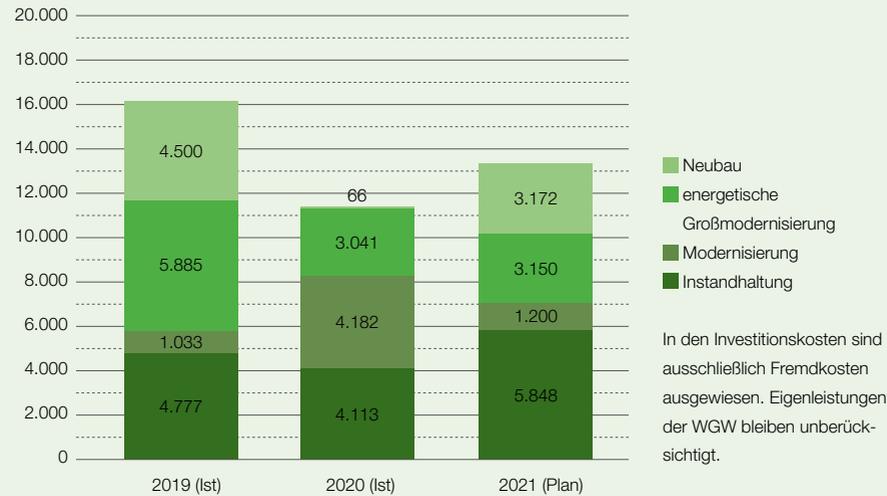
Seit 2016 liefen die Gespräche mit Bezirk und Politik, und es waren ein langer Atem und eine Reihe von Kompromissen nötig, um allen Interessenlagen gerecht zu werden. Nun wird nach vorn geblickt – denn bereits im laufenden Jahr soll es mit dem Bauen losgehen.

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 rundum 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.



Gesamtinvestitionen 2019–2021



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?



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.



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 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.

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 Kohlendioxidaustrittes (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.

„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/Meiendorfer schwärmt von ihrem neuen Bad, mit dem mehr als ein lang gehegter Wunsch in Erfüllung ging

Instandhaltungsplan 2021

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Tilsiter Straße 33	Heizungsanlage erneuern
Eydkuhnenweg 2 A–D	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Fenstererneuerung, hydraulischer Heizungsabgleich
Schnelseener Weg 1–3 A	Hausürmodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Überarbeitung Eingangsbereiche
Schwarzenbergstraße 24 B–F, Zur Seehafenbrücke 13–15	Tiefgaragentore erneuern
Baererstraße 24, Beckerberg 18 A	Heizungsanlage erneuern
Wilhelm-Bauche-Weg 2–4, Grotenbleken 7–11	Heizungsanlage erneuern
Rotbergfeld 23–35	Heizungsanlage erneuern
Leisenweg 1–5	Dachgauben und -verkleidungen instandsetzen, Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung

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.

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 Abstimmungen 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.

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. Kündigungen aufgrund Coronabedingter 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

„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

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 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 Möglich-

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 WG

keiten 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.

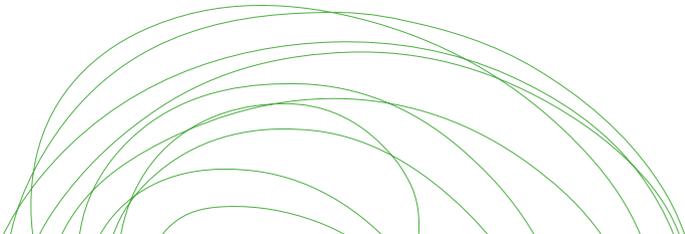
Dass dies auch unseren Mitgliedern wichtig ist, zeigte das Echo auf unsere Aktion anlässlich des 110. Geburtstags unserer Genossenschaft. Das Drumherum um die eigene Wohnung, der eigene Balkon, die Terrasse, vielleicht sogar ein kleiner Garten oder aber die Gemeinschaftsflächen sind Mehrwerte, die gerade 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.

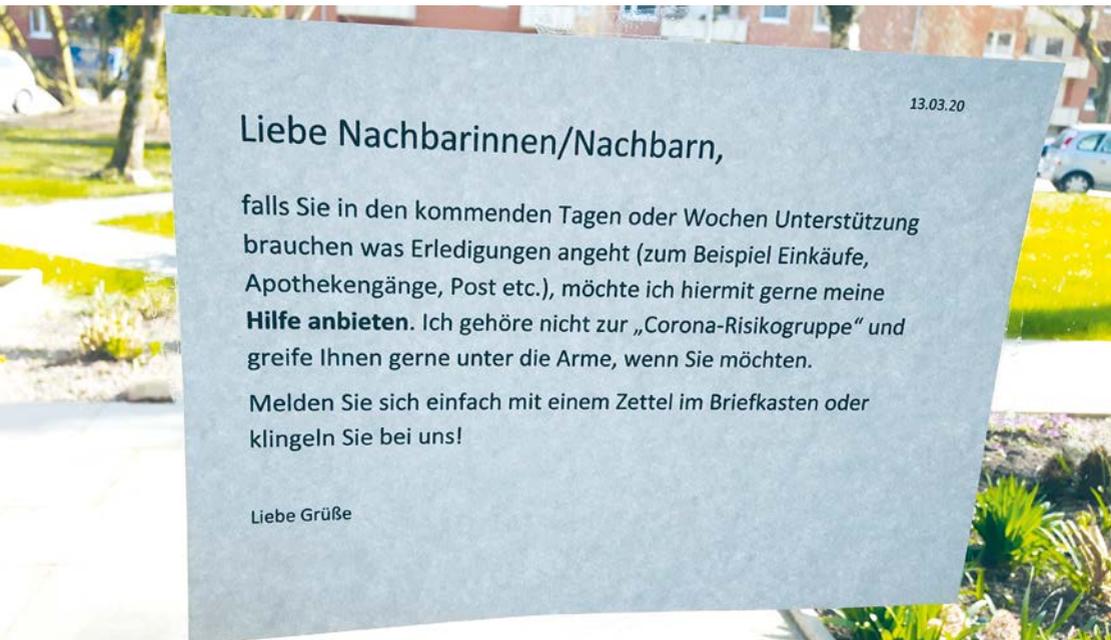
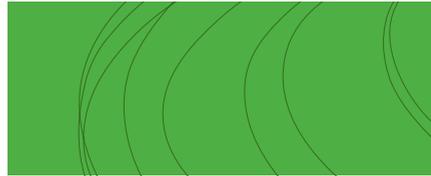
Insbesondere während der Corona-Pandemie hatten unsere Mitglieder wegen vielerlei Sorgen und Nöten Gesprächsbedarf, sodass unsere Mitarbeiter unter Einhaltung von Schutzvorkehrungen in unserer Geschäftsstelle und in den Hauswartbüros für unsere Mitglieder zur Verfügung standen. Dort, wo es möglich war, 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!



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.

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

„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

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 VorleseVergnügen, 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 sei-



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.

nem 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 für die Nachbarn oder boten sich als Einkaufshilfe an. Eine wirkliche Unterstützung für diejenigen, die aus gesundheit-

„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

lichen Gründen wegen Corona und des Risikos zu Hause blieben.

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.





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.



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

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

mit ihrer Fröhlichkeit, ihrer Initiative und den vielen freundlichen Reaktionen, die wir immer wieder gern erhalten.

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 Woh-

nungssuchenden, 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.

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.

Mit zunehmendem Infektionsgeschehen wurde es allerdings unvermeidbar, die persönlichen Kontakte und Gespräche auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Um dennoch für unsere Mitglieder da sein zu können, wurden unter anderem Hygieneregeln aufgestellt und Mund-Nasen-Bedeckungen zur Verfügung gestellt. Unser großzügiger Gemeinschaftssaal in der Geschäftsstelle, 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.



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!



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.

„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!

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.

Gut, dass durch technische Möglichkeiten solche 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-Nasenschutz 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 WG-W-Team und dem Betriebsrat für die gemeinsame, umsichtige, aber auch zusehender Gestalt 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 WG-W 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!





... Witterung 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

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	36.957,20	57.399,25
II. Sachanlagen	141.077.629,66	137.886.629,74
III. 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	5.262.289,56	5.091.924,66
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	236.121,64	118.761,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	8.674.712,57	11.553.457,10
Umlaufvermögen insgesamt	14.173.123,77	16.764.143,66
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	259.134,52	294.611,25
BILANZSUMME	155.547.397,15	155.003.335,90

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	12.903.305,31	12.434.314,24
II. Ergebnissrücklagen	52.621.497,66	49.343.497,66
III. Bilanzgewinn	484.184,11	462.479,62
Eigenkapital insgesamt	66.008.987,08	62.240.291,52
B. RÜCKSTELLUNGEN	4.300.381,00	3.899.356,00
C. VERBINDLICHKEITEN	85.156.253,48	88.774.385,16
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 – 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 Ergebnisrücklagen		3.278.000,00	3.083.000,00
18. BILANZGEWINN		484.184,11	462.479,62

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2020	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	257.610,00	220.989,12	257.610,00	220.989,12	-36.620,88
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.114.659,18	821.971,13	295.234,12	12.641.396,19	526.737,01
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	62.045,06	40.920,00	62.045,06	40.920,00	-21.125,06
Geschäftsguthaben insgesamt	12.434.314,24	1.083.880,25	614.889,18	12.903.305,31	468.991,07

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

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 Ergebnisrücklagen	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.

Unternehmensentwicklung

	2020	2019
Mitglieder	5.760	5.691
Fluktuationsquote (%)	5,8	7
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

*Die Geschäftsstelle funkelte,
ebenso die Augen der Kinder
bei unserer Nikolaus-Aktion im
Dezember.*



UNSERE WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2020

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
32	Woermannsweg	18,	1958	19	58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48 ⁴
		18 A–18 B					62–64		
33	Papenstraße	20–22	1958	16		Hollkoppelweg	2–4	1977	
34	Horner Weg	274–276	1959	15	59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32			Zur Seehafenbrücke		
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108	60	Baererstraße	24	1980	11
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44			Beckerberg		
38	Rübenkamp	307–309	1962	12	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
		Schippelsweg					2 A–2 C		
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13			Walter-Koppel-Weg		
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
42	Uwestraße	9–17	1966	32	63	Rotbergfeld	23–35	1991	45 ⁵
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44			24 E		
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹	64	Traberweg	26–28 A	1997	
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17			Traberweg		
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96	65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁷
		Lehárstraße					81–93		
47	Wildacker	42–44	1970	20	66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁸
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26			Rotbergfeld		
49	Grenzacker	31–33	1971	164	67	Rauchstraße	23–25	1975	12
		Schnelsener Weg					5–5 A		
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²	68	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
		Grenzacker					1–5		
51	Grenzacker	2–16	1973	109	69	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁹
		Wildacker					46–52		
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81	70	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
		Erich-Ziegel-Ring					50–52		
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³	71	Siekler Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ¹⁰
54	Wildacker	1	1974	9			Siekler Landstraße		
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68	72	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
56	Wildacker	5–31	1976	87					
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87	3253				
		Beerenhöhe			18–20				

- 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

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 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

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann Vorsitzender
 Bert Gettschat stellv. Vorsitzender
 René Alfeis
 Niels Bossow

Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm Vorsitzender
 Christine Garbe stellv. Vorsitzende
 bis 9. November 2020

Uwe Lohmann stellv. Vorsitzender
 ab 9. November 2020

Bert Gettschat
 Dr. Jens Linek

Vorstand:

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

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Betriebsrat:
 Heiko Flatz/Vorsitzender
 Sven Christiansen
 Kirsten Leisner
 Wolfgang Schneiderei
 Torben Seidel
 Nicola Oliver, Verband norddeutscher
 Wohnungsunternehmen e. V.
 B&D Gewerkschaftsgruppe und
 Scheinetschick GmbH

Sicherheitsbeauftragter:
 Wolfgang Schneiderei

Systembeauftragter:
 Datensicherheitsbeauftragte:

Fachkraft für Arbeitssicherheit:
Hauswartbezirke
 1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser
 2. Bramfeld, Farmsen, Böhlenhagener Straße, Eyckhuhnenweg, Kogern-
 kus-, Pillauer Straße, Reihedeller Kamp, Schanzbeuzer Straße, Seier
 Landstraße, Völkchen
 3. Gartenstadt: WFH, Elbek, Hamm/Horn, Marienhai, Mümmenmönnsberg
 4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Steilsloop, Ahrnahr-, Lehar-, Misenbüttel,
 Eseler Straße
 5. Eppesdörfer, Ludwig-Henrich-Weg, Schloßsweg
 6. Harburg, Steilungen, Groß Bornstater Straße

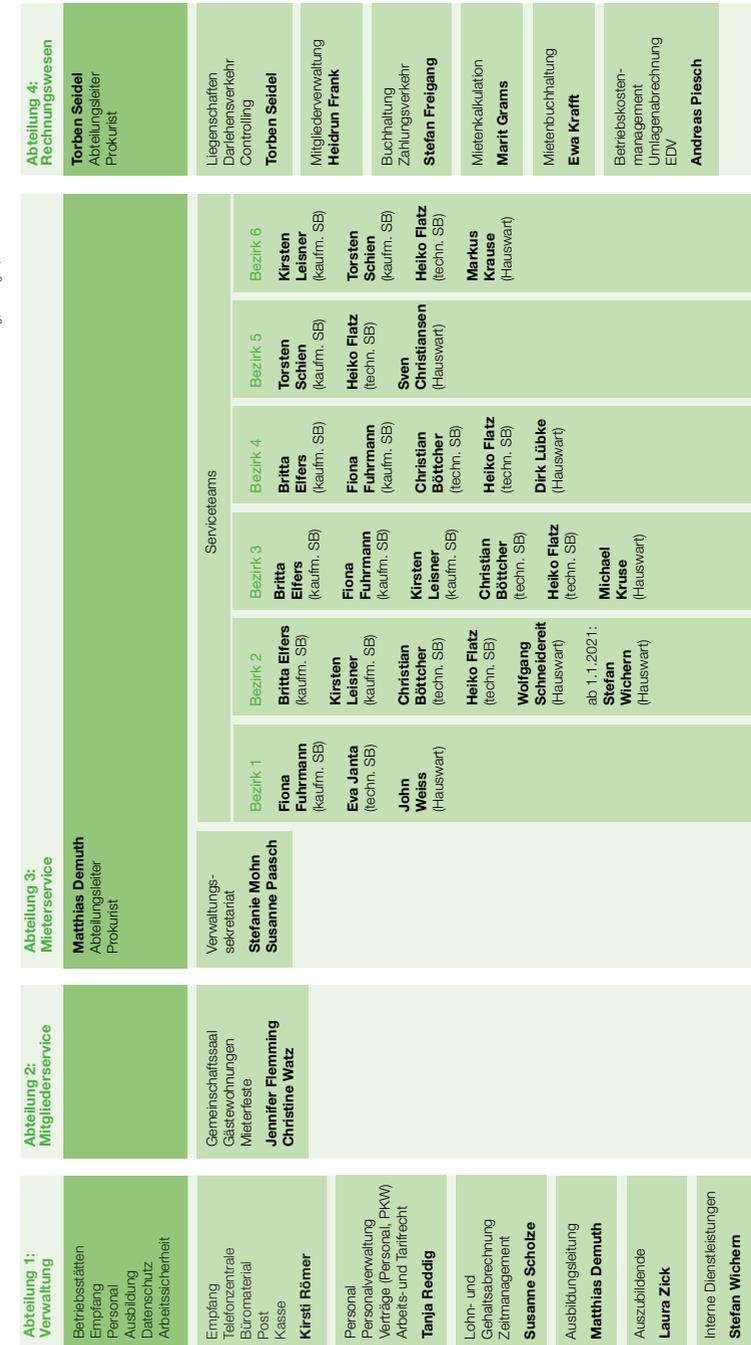
Vorstandsassistentz
Susanne Scholze

Vorstand
Christine Stehr
 = Vorsitzende
Hans-Peter Siebert

Sekretariat
Tanja Reddig

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Stand: 31. Dezember 2020





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: 5.000 Exemplare

Gedruckt auf ENVIRO Clever (100% Altpapier)

... Mittenweg in Hamburg!

