

### **JAHRESBERICHT 2016**

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





### Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

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

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

und der

Seite

06

08

14

24

30

36

44

47

47

48

49

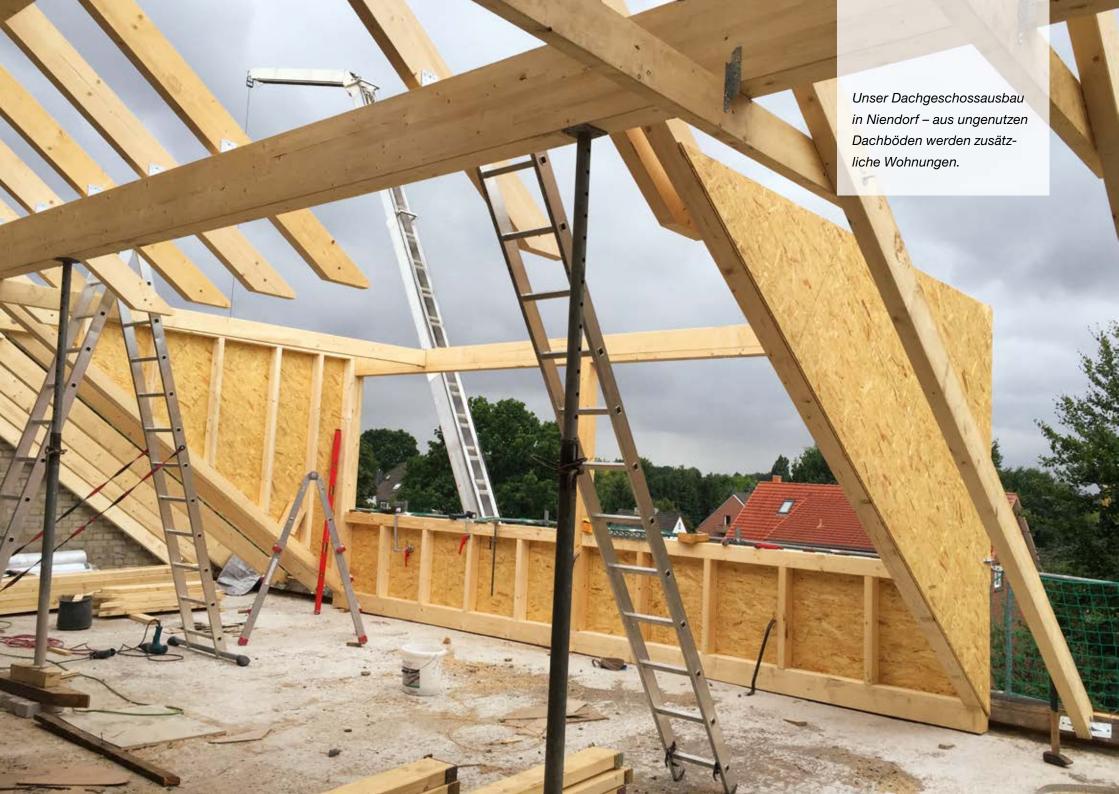
52

58

59

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

(gegründet am 25. März 1946) In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884



### Bericht des Vorstandes

## Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und

# Partner der WGW,

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

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

In solchen Zeiten ist es offenbar nur menschlich. sich auf das zu besinnen, was man greifen, verstehen und beeinflussen kann. Und manchmal entwickelt dabei vermeintlich Überholtes ein ganz neues Gesicht.

Schmunzeln müssen wir deshalb immer dann, wenn wie in jüngster Zeit immer häufiger von der Wiederbelebung der plattdeutschen Sprache zu lesen ist. Und wie so oft sind die Meinungen geteilt. Was der eine altmodisch findet, ist für den anderen einfach nur sympathisch, herzlich und irgendwie auch verbindlich. Wie wir darüber denken, ist nicht schwer zu erraten. Denn spätestens, seit wir zum 100. Jubiläum von dem bekannten Musiker und unserem Genossenschaftsmitglied

Lars-Luis Linek unser Gartenstadtlied geschenkt bekamen, gehört dieser Ohrwurm auf Platt für uns dazu.

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

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

Brandaktuelle Themen also, die es immer wieder neu zu interpretieren gilt und bei denen ganz sicher keine Zeit aufkommt, Staub anzusetzen.

Den perfekten Bogen zwischen Tradition und Moderne spannte im vergangenen Jahr auch die UNESCO, die die Genossenschaftsidee zum immateriellen Weltkulturerbe erklärte und so die vielen Mitglieder, die sich bereits seit



## ... wittenway in Hamborg!

Mitte des 19. Jahrhunderts auf so vielfältige Art und Weise in den Genossenschaften engagieren, ehrte. Solidarität, Ehrlichkeit, Verantwortung und Demokratie waren nur einige der hervorgehobenen Prinzipien – sie sind bis heute wichtig und dürfen niemals aus der Mode kommen.

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

Lesen Sie weiter, was das Jahr 2016 mit sich brachte, und seien Sie mit uns "...mittenmang in Hambora!".

Christine Steh

# Sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

### Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

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

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

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

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

### **Prognose**

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



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

## Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand, Arbeitslosenquote sinkt

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

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.





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



### Konsum wichtigster Wachstumsmotor

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

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (plus 4,3 Prozent). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 Prozent zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 Prozent. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 Prozent) als der gewerbliche Bau (0,9 Prozent). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes

flossen rund Mrd. Euro 189,4. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

### 2016 mehr Baugenehmigungen

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

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

### Fertigstellung unter Bedarf

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

### Bruttoinlandsprodukt gegenüber Vorjahr gestiegen

Im ersten Halbiahr 2016 ist in Hamburg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Halbiahr 2015 um 2.8 Prozent gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 1,8 Prozent. Vergleichsweise liegt die Quote in Deutschland bei 2,3 Prozent. (Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 147/2016)

### Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg wächst

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

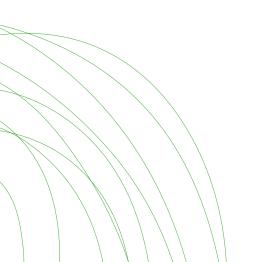
(Quelle: Statistikamt Nord, Statistik informiert Nr. 11/2017)

### Wohnungsbauprogramm wird durch "Bündnis für das Wohnen in Hamburg" umgesetzt

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

### Weniger Schutzsuchende in Hamburg

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





Entwurf: schoppe + partner freiraumplanung

# So bauen, erhalten und modernisieren wir

### Unser Neubau in der Sieker Landstraße 41

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

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

Stadt? Land? Rahlstedt! In der Sieker Landstraße muss sich keiner entscheiden – hier sind sowohl Ortszentrum als auch Naherholungsgebiet direkt nebenan Das Wichtigste dabei: Dank konstruktiver Zusammenarbeit auf allen Seiten erhielten wir Ende letzten Jahres die Baugenehmigung für unsere 94 Genossenschaftswohnungen, mit deren Bau inzwischen begonnen wurde. Ein Projekt, welches mit rund 6.390 m² Wohnfläche einen wichtigen Beitrag für den Hamburger Wohnungsbau leistet und innerhalb des Stadtteils Rahlstedt eine verfallene Industriebrache in eine ansprechend bebaute und grüne Wohnoase verwandeln wird.

Für unseren genossenschaftlichen Wohnungsbestand bedeutet der Neubau jedoch vor allem eine optimale Ergänzung zu unseren im Jahre 2003 fertiggestellten Wohnungen im Rahlstedter Kamp, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und vorwiegend familiengerecht konzipiert sind. Zudem ein neues Wohngebiet, welches unser Angebot an



Entwurf: neumann + partner architekten und ingenieure

bezahlbaren 2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen erweitert und welches den Vorstellungen an heutige Wohnwünsche sowohl in puncto Lage als auch bei der Ausstattung und Qualität entspricht.

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

47 Wohnungen (Häuser D und G) werden im Rahmen der Hamburger Wohnraumförderung

errichtet und erhalten Fördermittel der Hamburgischen Investitionsund Förderbank (IFB Hamburg). Weitere Förderungen erhalten wir durch Angebote, die nach erfolgreicher Antragstellung seitens der Kreditanstalt für

Wiederaufbau (KfW) bewilligt wurden.

Zu den Wohnungen werden entweder Terrassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen gehören. Parkflächen stehen in Form einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen zur Verfügung. Die Gebäude werden den Vorgaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70 entsprechen, die Allgemeinstromversorgung wird außerdem durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Durch eine qualitativ sehr hochwertige Planung der Außenbereiche werden auch außerhalb der eigenen vier Wände

ansprechend gestaltete Grünanlagen und Spielflächen zum Aufenthalt im Freien einladen.

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

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

Nicht weniger wichtig als der Neubau sind uns der Erhalt und die Entwicklung unserer vorhandenen Wohnungsbestände. Die Re-

"Ich wollte immer bei

einer Genossenschaft

wohnen, und Dachgeschoss-

wohnungen finde ich

besonders charmant."

Michael Bannas (Foto rechts oben) freute sich

schon früh auf seine neuen vier Wände

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

Im Rahmen der geplanten Modernisierung der beiden Gebäude im König-Heinrich-Weg 111 A–C und im Schippelsweg 2 A–C wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Möglichkeit eines Ausbaus der großen und weitgehend ungenutzten Dachböden geprüft. Nachdem diese positiv verlief, wurde die Planung für acht zusätzliche Wohnungen in Angriff genommen. Auch hier schloss sich ein zeitaufwendiges Genehmigungsverfahren an, welches jedoch mit dem notwendigen Genehmigungsbescheid

seinen Abschluss fand.







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

Neben der umfassenden energetischen Modernisierung der beiden 1963 errichteten Gebäude mit 36 Wohnungen konnten so weitere acht Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rund 34 und 83 m² in den Dachgeschossen errichtet werden. Alle Wohnungen waren nach Fertigstellung bereits zum Jahres-

Die energetische Modernisierung in Niendorf erforderte die Erneuerungen der Fenster und die vollständige Dämmung der Außenhülle (Dach, Fassade und Kellerdecke). Darüber hinaus wurde die Heizungsanlage erneuert und deren Einstellungen durch einen sogenannten hydraulischen

ende 2016 vermietet.

Jahresbericht

Abgleich optimiert. Hinzu kamen Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Dacheindeckung, die Überarbeitung der Balkone mit Erneuerung der Geländer sowie die Installation einer neuen Sielanlage für die Gebäudeentwässerung. Die neu gestalteten Außenanlagen mit Kinderspielplatz, Fahrradabstellflächen und einer neuen Müllplatzanlage setzten schließlich das i-Tüpfelchen auf das Gesamtkonzept.

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

Fast genauso umfangreiche Pakete schnürten wir im vergangenen Jahr auch für die Pillauer Straße 4 A-C in Wandsbek und die Groß Borsteler Straße 29 E-G in Niendorf und

"Eigentlich waren wir

immer gegen eine Dämmung,

weil wir meinten, das bringt

nichts. Und jetzt haben

wir immer angenehme

Temperaturen in der

Wohnung. Wir sind einfach

nur begeistert!"

der Modernisierungsarbeiten

nahmen auch dort im Rahmen unserer Instandhaltungsplanung umfassende energetische Modernisierungen der Gebäude vor.

Mit den Arbeiten in der Pillauer Straße 4 A-C fand eine in den vergangenen Jahren Jutta und Günter Horn (Foto rechts) nach Abschluss systematisch betriebene Reihe von Modernisierungen im Gebäude-

> ensemble rund um den Gartenstadtweg ihren Abschluss.

Auch die bereits vor einigen Jahren begonnenen Gebäudemodernisierungen unseres in der Groß Borsteler Straße gelegenen Wohngebietes mit insgesamt 108 Wohnungen werden in den kommenden Jahren fortgeführt und somit ein in den 1960er Jahren errichteter Bestand konsequent überarbeitet. Schon in diesem Jahr geht es in der Groß Borsteler Straße 27 A-C weiter.





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



#### Instandhaltungsplan 2017

Vorgesehen sind unter anderem:

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

### Ein Wort zu Energieeinsparung und Klimaschutz

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

Dennoch ist die, somit immer umfangreicher werdende, energetische Modernisierung der Bestandsgebäude eine feste Größe in unserer Investitionsplanung. Die Gründe hierfür sind dabei sowohl im Klimaschutzgedanken als auch in der Erwartungshaltung unserer Mitglieder an ein behagliches Zuhause zu finden. Nicht zuletzt sorgen diese Arbeiten für eine spürbare Reduktion der Energiebedarfe, welche für die komplett überarbeiteten

Gebäude in der Regel weit mehr als halbiert werden können.

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

Die gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft macht es möglich, die diesbezüglichen Investitionen auf hohem Niveau zu halten und im Sinne unserer Mitglieder auch zukünftig ganzheitliche Modernisierungen innerhalb des Wohnungsbestandes voranzutreiben. So ist bereits für 2017 – neben dem Gebäude in der Groß Borsteler Straße – auch die Modernisierung von zwei weiteren Gebäuden mit insgesamt 26 Wohnungen in der Kopernikusstraße und in der Scharbeutzer Straße in Rahlstedt geplant. Unser Modernisierungsplan sieht hierfür in 2017 Mio. Euro 1,3 vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Um die Belastungen für die Bewohner so gering wie möglich zu halten, finden Modernisierungsmaßnahmen in diesem Umfang grundsätzlich nur bei anstehenden Wohnungswechseln statt. Die anfallenden Kosten sind demnach nicht nur vom Umfang der baulichen Maßnahmen, sondern auch stark von der Fluktuation abhängig.





Insgesamt schlugen die Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2016 mit rund Mio. Euro 3,9 (2015: Mio. Euro 3,5) zu Buche. Dies entspricht einem Aufwand von rund Euro 1,59 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat.

Die im Jahr 2016 ausgeweitete Investitionsplanung konnte nicht nur erfolgreich umgesetzt, sondern auch ins Jahr 2017 fortgeführt werden. Der Instandhaltungsplan 2017 schließt somit wiederum mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2016: Mio. Euro 1,3) ab. Für darüber hinausgehende Instandhaltungsarbeiten sieht die Etatplanung rund Mio. Euro 3,2 (2016: Mio. Euro 2,8) vor.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder im Bereich der Gartenstadtsiedlung erfordern in der Regel eine komplette Entkernung der Wohnungen. Neben den bereits genannten Arbeiten erstrecken sich die Modernisierungsmaßnahmen daher auch auf Verbesserungen im Schallschutz, den Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen. Die hierfür angefallenen Kosten betrugen 2016 rund TEuro 748 (2015: TEuro 596). Dies entspricht rund Euro 0,30 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Die variierende Höhe der Investitionen an dieser Stelle ist auf die sich verändernde Anzahl von Wohnungswechseln und auf den unterschiedlichen Modernisierungsumfang in den Wohnungen der Gartenstadtsiedlung zurückzuführen. Es wird auch für das Geschäftsjahr 2017 mit Folgeinvestitionen nach Nutzerwechseln in Höhe von Mio. Euro 1,2 gerechnet.

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



# SO wohnen wir

3.136 Wohnungen verteilt auf 203.979,48 m² Wohnfläche befanden sich zum 31. Dezember 2016 im Bestand unserer Genossenschaft. Ein Zuhause für über 6.000 Menschen, wie wir seit Kurzem wieder ganz genau wissen. Denn 2016 war es wieder soweit: Nachdem die letzte unserer in regelmäßigen Abständen durch-

geführten Analysen zur Altersstruktur und Wohnzufriedenheit bereits sechs Jahre zurücklag, ließen wir im Oktober vergangenen Jahres durch die Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte

wieder das Melderegister befragen und wandten uns außerdem mit viel Wissensdurst an unsere Mitglieder.

Auch wenn Zufriedenheit sich so schwer messen lässt – neben einem Schwung statistischer Werte wollten wir genau das herausfinden: Wie zufrieden sind unsere Mitglieder mit ihrer Wohnsituation, mit ihrer Umgebung und mit ihrer Genossenschaft? Wo haben Verbesserungen und Optimierungen bereits Früchte getragen, und wo gibt es noch etwas zu tun?

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

"Damit hat die

Genossenschaft meine

Wunschwohnung gebaut!"

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

neuen barrierearmen Wohnung

zeitintensive Teil. Wie gehen wir mit den Erkenntnissen um, und an welchen Stellschrauben gilt es zu drehen? Dies auszuwerten wird zwar noch Zeit in Anspruch nehmen, doch wird am

Ende wieder ein konkretes Maßnahmenpaket stehen, über das wir unsere Mitglieder informieren werden.

Fest steht jedoch bereits heute: Unsere Mitglieder urteilten insgesamt ausgesprochen positiv!

## WISSENS-WERTES

Jahresbericht

89%

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

Wohnzufriedenheitsanalyse 2016

Beispielsweise zeigten sich 78 Prozent aller Befragten zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation, sogar 89 Prozent sagten dies über Grundriss und Zuschnitt ihrer Wohnung, 80 Prozent lobten darüber hinaus die technische Ausstattung im Bereich Internet und Fernsehen.

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

Eine Mietengestaltung, die sich von jeher nicht an der maximal möglichen Rendite orientiert, tut dabei ihr Übriges. Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,30 (2015: Euro 6,11) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der letzte vorliegende Hamburger Mietenspiegel aus dem Jahre 2015 wies eine vergleichbare Durchschnitts-

miete von Euro 8,02 pro m² Wohnfläche aus. Auch zum Stichtag 31. Dezember 2016 wird dieser Wert von über 85 Prozent unserer Wohnungsmieten unterschritten.

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

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

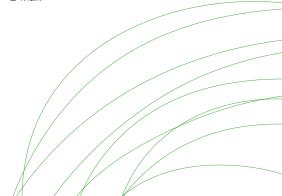
Gemeinsam mit den anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften spielt also auch unsere WGW eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, dämpfend auf die Mietpreise in Hamburg einzuwirken. Die noch immer kontrovers diskutierte Mietpreisbremse hat hierbei für uns keine Auswirkungen gehabt. Auch ohne regulatorische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

Jahresbericht

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

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

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



Jahresbericht

Dies gilt selbstverständlich auch, wenn mal "Not am Mann" ist und außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle. Denn dann ist seit über 30 Jahren die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften für unsere Mitglieder erreichbar. Die Notrufzentrale wurde 2016 insgesamt 302-mal von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderen Problemen in Anspruch genommen. Enthalten sind 210 Störungsmeldungen an Wochenenden.

Doch wird auch der persönliche Service für unsere Mitglieder in der Geschäftsstelle und in den Servicebüros zunehmend durch digitale Angebote ergänzt, welche die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bieten. Ebenso wie der Bekanntheitsgrad unserer Homepage zunimmt, wächst auch das Interesse an Nutzungen, die über das Internetportal abgewickelt werden können. Die Verwendung vorkonfigurierter Schadensmeldungen,

die direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versendet werden, ist nur eine der Möglichkeiten, die von unseren Mitgliedern zunehmend in Anspruch genommen werden.

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



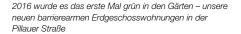








Bild 1: Na klar singen wir hamburgisch! - mit Jochen Wiegandt im Gemeinschaftssaal Bild 2: Glückliche Momente beim Adventssingen Bild 3: Jede Menge Fragen wollten beantwortet werden unsere Mitgliederbefragung 2016

# SO leben wir

Wenn man den aktuellen Trendforschungen glauben darf, dann ist das Mini-Haus auf Rädern eine der zukünftig angesagten Wohnformen. Wer es gern etwas komfortabler mag und auch nicht allzu viel auf Achse sein möchte, betreibt "Homing" oder "Cocooning". Auch wenn wir es noch nie so genannt haben, scheint es genau das zu sein, was unsere Mitglieder an ihren Wohnungen schätzen. Einen Ort, an dem man es sich gemütlich machen kann, dort, wo einem keiner reinredet, den Ort, den man meint, wenn man von "Zuhause" spricht.

### Mitgliederentwicklung 2016

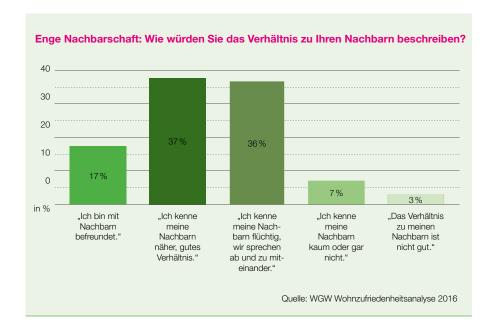
	Mit- glieder	An- teile
Stand 01.01.2016	5.448	68.289
Zugänge 2016:		
Neuaufnahmen	193	193
Zeichnung weiterer		4.552
Anteile		
	193	4.745
Abgänge 2016:		
Kündigung	81	1.100
Kündigung weiterer Anteile		418
Übertragung	21	390
Tod im Geschäftsjahr	38	465
Tod frühere Jahre	6	40
Ausschluss	1	27
	147	2.440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

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

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

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

Die Altersstruktur unserer Mitglieder ist seit Jahren sehr einheitlich. Rund 6 Prozent sind 18 Jahre alt oder jünger, 52 Prozent sind bis zu 50 Jahre alt, die Altersgruppe ab 60 Jahre ist mit 29 Prozent vertreten. Bei einem Durch-



Mir macht es Spaß, ein

bisschen mit anzupacken."

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

schnittsalter von 50 Jahren liegt auch die zahlenmäßig stärkste Gruppe zwischen 45 und 58 Jahren (31 Prozent).

Es wird zukünftig damit zu rechnen sein, dass sich die Bevölkerungsentwicklung und eine bei hoffentlich guter Gesundheit ansteigende Lebenserwartung auswirken.

Aktuell bestätigen die Zahlen jedoch ebenso, dass es uns in den letzten Jahren gelungen ist, junge Menschen und Familien davon zu überzeugen, bei uns Mitglied zu werden und unser Wohnungsangebot anzunehmen.

Darüber hinaus liefert auch hier die Wohnzufriedenheitsanalyse 2016 erfreuliche Ergebnisse. Denn mit Blick auf die Altersgruppen ergaben sich hohe Zufriedenheitswerte sowohl bei den jüngeren als auch bei den älteren Mitgliedern.

Auch die Dauer der Mitgliedschaft ist ein wichtiges Indiz bei der Einschätzung unserer

Leistungen. Diese wird "Der Laternenumzug ist toll! bestätigt durch eine unverändert hohe Zugehörigkeitsdauer. Denn 66 Prozent unserer Mitalieder bleiben 10 Jahre oder länger Mitglied unserer Genossen-

> schaft, bei rund 40 Prozent liegt die Dauer der Mitgliedschaft sogar bei 20 Jahren oder darüber.

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





Bild 1: Auch 2016 wieder im Gemeinschaftssaal unserer Genossenschaft - das Hamburger VorleseVergnügen Bild 2: Beim Laternelaufen in der Gartenstadt hatten auch die Großen ihren Spaß!







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



Homepage und das Interesse an der Nutzung von Kundenportalen an Bedeutung.

Ein zusätzliches Medium bieten wir durch das Nachbarschaftsfernsehen noa4, an dem wir uns gemeinsam mit weiteren Hamburger Genossenschaften beteiligen. Die Beiträge, in denen regelmäßig auch über unsere Genossenschaft berichtet wird, können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz der willy tel GmbH empfangen werden. Alternativ können die Beiträge über unsere Homepage abgerufen werden. Als besonders interessanter Service wird über dieses Mediennetz auch ein Hausnotrufsystem angeboten, welches eine Telefonbereitschaft rund um die Uhr gewährleistet. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt, besonders für unsere älteren Bewohner.

Ein weiteres positiv auffallendes Merkmal ist das überdurchschnittlich gute Verhältnis, das unsere Mitglieder zu ihren Nachbarn beschreiben. Vor diesem Hintergrund liegt es nahe, dass der Anteil derer, die Interesse an nachbarschaftlichen Aktivitäten wie beispielsweise Mitgliederfesten haben, nach wie vor hoch ist. Auch die bestehenden Angebote zur Nutzung unserer Nachbarschaftstreffs und des Gemeinschaftssaals sowie die darin stattfindenden Gruppenveranstaltungen werden von den Mitgliedern gern genutzt. Ein Grund mehr für uns, diese Gemeinsamkeiten weiterhin zu unterstützen und auszubauen, denn genau von diesen unterschiedlichen Formen des Miteinanders lebt eine solidarische Gemeinschaft.

Dieser Grundgedanke lag auch unserer Beteiligung bei der Gästewohnungsdatenbank der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland zugrunde, welche den Mitgliedern der teilnehmenden Genossenschaften ermöglicht, die deutschlandweit zur Verfügung gestellten Gästewohnungen anzumieten. Unser eigenes

## WISSENS-WERTES

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

Angebot von fünf innerhalb der Gartenstadtsiedlung Wandsbek gelegenen Gästewohnungen wird somit um weitere interessante Städte und Urlaubsziele zwischen Küste und Mittelgebirge bereichert.

Zu all diesen Erkenntnissen passt auch die Auswertung der Kontaktgründe, die wir jährlich durchführen. Auch im Jahr 2016 wurden über 60 Prozent unserer neuen Mitglieder durch ihre Familie, Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der WGW aufmerksam. Ein Ergebnis, welches belegt, dass durch gute Leistungen und erfolgreiche Aktivitäten Mitglieder und andere Interessenten angesprochen werden.

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

## WISSENS-WERTES

98%

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

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2016 Die Zufriedenheit unserer Mitglieder ist unser höchstes Gut. Das heißt nicht, dass man jeden Wunsch erfüllen kann, und auch nicht, dass alles immer reibungslos klappt – aber sich dauerhaft auf dem Polster einer guten Vermietungssituation innerhalb Hamburgs auszuruhen, wäre ganz sicher der falsche Weg.

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

Bereits der 2014 durchgeführte sogenannte "Vermietungstest" bescheinigte unserer Genossenschaft insbesondere gute Noten in der Kundenbetreuung (Beratung, Erreichbarkeit usw.), der Unternehmenspräsenz und bei der Bewertung des Internetauftrittes. Ungeachtet dessen wurden weitere Handlungsfelder aus den Ergebnissen abgeleitet, um auf zukünftige Anforderungen vorbereitet zu sein. 2015 führten wir eigene, anonymisierte Abfragen ein, die nach Abschluss des Vermietungsprozesses und Einzug in die Wohnungen durchgeführt werden. Durch dieses konkrete Feedback können nicht nur kritische Anmerkungen eigenverantwortlich

Bild 1: Grillwurst für unsere Mitglieder – Bergfest bei den Modernisierungsarbeiten im König-Heinrich-Weg und Schippelsweg

Bild 2: Mit dem RiverBus in die Elbe? Das mussten wir ausprobieren – bei unserem Betriebsausflug 2016









hinterfragt werden, sondern meist kommt es noch viel besser: Denn was motiviert schließlich mehr als die direkte Anerkennung durch unsere Mitalieder?

Darüber hinaus stellen wir uns regelmäßig auch durch externe Analysen dem Urteil unserer mit Wohnraum versorgten Mitglieder sowie derer, die aktuell nicht in unserem Wohnungsbestand leben. Die im Jahre 2016 erneut durchgeführte Wohnzufriedenheitsanalyse warf natürlich auch einen kritischen Blick auf die Organisationsstruktur und die Arbeit unserer Genossenschaft. Dass alle Bereiche bei der Befragung gut abschnitten, bestätigt, dass die in den Vorjahren eingeleiteten Optimierungen der unternehmensinternen Prozesse und Abläufe erfolgreich waren. Dennoch werden wir auch die kritischen Anmerkungen hinterfragen und neue Ziele für die künftige Ausrichtung unserer Genossenschaft entwickeln.

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

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

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

Zunächst erfolgte die Aufnahme und Übernahme der Ordnungsstrukturen, die zu allen erdenklichen Bereichen der Mitgliederverwaltung bzw. kaufmännischer und technischer Wohnungsbewirtschaftung bestanden, in das sogenannte Archiv Kompakt des SoftwareJahresbericht

Anbieters Aareon, Nach Schulung aller Mitarbeiter konnte der Echtbetrieb dann auch direkt starten. Parallel dazu wurden sämtliche Papierakten durch einen externen Dienstleister eingescannt und stehen somit ebenfalls digital zur Verfügung.

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

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

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

Die gleiche Grundidee wird durch den auf der Homepage integrierten Downloadbereich gestützt. Benötigte Formulare oder Informationen können durch die Mitglieder direkt und ohne Wartezeit abgerufen werden. Die hierdurch im Arbeitsablauf gewonnene Zeit kommt den Mitgliedern zugute, die den Wunsch nach einer persönlichen Beratung haben. Denn der direkte und persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern bleibt auch zukünftig das Wichtiaste bei unserer Arbeit.

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

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

## **WISSENS-WERTES**

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

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

WGW-Umfrage nach Neuvermietung 2016





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

Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in gemeinsamen Sitzungen sowie in Sitzungen der Ausschüsse regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse, die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung (insbesondere der Finanz-, Liquiditäts-, Investitions- und Personalplanung) sowie die sonstigen wichtigen Maßnahmen. Der Planungskontrolle des Aufsichtsrates dient auch die Berichtspflicht des Vorstandes über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen unter Angabe

der maßgeblichen Gründe. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat stellt nach Prüfung fest, dass der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2016, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder.

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

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



... mittenmang in Hamborg

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

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

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

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2016 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Einstellung in die Ergebnisrücklagen zum 31. Dezember 2016 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2016 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 25. April 2017

René Alfeis Vorsitzender des Aufsichtsrates

### BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

### **AKTIVSEITE**

		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. ANLAGEVE	RMÖGEN	Euro	Euro
I. Immaterielle	Vermögensgegenstände	50.315,00	18.168,00
II. Sachanlage	n	113.770.978,15	113.745.290,70
III. Finanzanlag	en	552,00	500,00
Anlagever	nögen insgesamt	113.821.845,15	113.763.958,70
B. UMLAUFVI	ERMÖGEN		
I. Zum Verkau	f bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.693.280,37	4.753.521,24
II. Forderunge	n und sonstige Vermögensgegenstände	272.964,09	306.814,67
III. Flüssige Mit	tel und Bausparguthaben	7.303.778,15	6.579.727,90
Umlaufver	mögen insgesamt	12.270.022,61	11.640.063,81
C. RECHNUN	GSABGRENZUNGSPOSTEN	436.109,63	495.683,48
BILANZSU	мме	126.527.977,39	125.899.705,99

### **PASSIVSEITE**

		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A.	EIGENKAPITAL	Euro	Euro
l.	Geschäftsguthaben	11.242.719,33	10.860.433,82
II.	Ergebnisrücklagen	39.828.497,66	36.564.497,66
III.	Bilanzgewinn	423.511,03	407.427,76
	Eigenkapital insgesamt	51.494.728,02	47.832.359,24
В.	RÜCKSTELLUNGEN	3.068.625,00	3.206.415,00
C.	VERBINDLICHKEITEN	71.875.900,49	74.778.324,82
D.	RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	88.723,88	82.606,93
	BILANZSUMME	126.527.977,39	125.899.705,99

### **GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

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

		GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
1.	Umsatzerlöse	Euro	Euro	Euro
	a. aus der Hausbewirtschaftung	21.100.612,02		20.497.876,85
	b.aus Betreuungstätigkeit	242,42		242,42
	c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.830,83	21.149.685,27	51.798,69
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-60.240,87	126.026,09
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		141.619,91	196.828,09
4.	Sonstige betriebliche Erträge		419.968,58	384.089,81
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.250.342,63	7.873.628,45
	<ul><li>b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</li></ul>		3.355,48	3.572,59
	Rohergebnis		13.397.334,78	13.379.660,91
6.	Personalaufwand			
	a. Löhne und Gehälter	1.579.731,68		1.646.837,33
	b.Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	353.877,42	1.933.609,10	784.569,77
	davon für Altersversorgung: 49.197,39 Euro			[470.986,11]
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever- mögens und Sachanlagen		3.623.518.24	3.519.760,59
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		852.308,86	724.513,77
9.			25,00	25,00
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.324,16	40.401,06
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.585.232,34	2.776.220,67
	davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 111.366,00 Euro			[113.456,00]
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		14.745,65	19.833,52
13.	. Ergebnis nach Steuern			
	vom Einkommen und vom Ertrag		4.391.269,75	3.948.351,32
14.	Sonstige Steuern		704.518,06	704.490,59
15.	. Jahresüberschuss		3.686.751,69	3.243.860,73
16.	. Gewinnvortrag		759,34	567,03
17.	<ul> <li>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</li> </ul>		3.264.000,00	2.837.000,00
18	B.BILANZGEWINN		423.511,03	407.427,76

### Geschäftsguthaben

descriatisguinaben					
	Geschäfts- guthaben am 31.12.2015	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Geschäfts- guthaben am 31.12.2016	Verände- rungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäfts- jahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.815,00	243.195,00	212.815,00	243.195,00	30.380,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	10.571.048,82	677.870,51	314.185,00	10.934.734,33	363.685,51
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	76.570,00	64.790,00	76.570,00	64.790,00	-11.780,00
Geschäftsguthaben insgesamt	10.860.433,82	985.855,51	603.570,00	11.242.719,33	382.285,51

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

### Rücklagen

	Bestand am 31.12.2015	Zugänge des Ge- schäftsjahres*	Bestand am 31.12.2016	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	4.428.000,00	369.000,00	4.797.000,00	369.000,00
Bauerneuerungsrücklage	11.964.304,66	1.000.000,00	12.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnis- rücklagen	20.172.193,00	1.895.000,00	22.067.193,00	1.895.000,00
Rücklagen insgesamt	36.564.497,66	3.264.000,00	39.828.497,66	3.264.000,00

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

### Unternehmensentwicklung

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



Entwurf: neumann + partner architekten und ingenieure

### **VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN**

Stand: Geschäftsjahr 2016

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
1	Gartenstadtweg	51-65	1911	113		Wichern	-
	Gartenstadtweg	52-66	1911			Wichern	
	Goldlackweg	1-55	1911			Wichern	
	Lesserstraße	102-120	1911			Wichern	
	Stephanstraße	102-116	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	20-66	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	21-55	1911			Wichern	
	Tilsiter Straße	33	1997			Winter	
	Tilsiter Straße	39	1911			Winter	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Wichern	-
	Gartenstadtweg	68	1912			Wichern	
	Goldlackweg	10	1912			Winter	
	Goldlackweg	2-52	1912			Wichern	
	Lesserstraße	120 A	1912			Winter	
	Stephanstraße	118	1912			Wichern	
3	Gartenstadtweg	69-79	1913	31		Wichern	-
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Wichern	
	Immergrünweg	1–5	1913			Wichern	
	Immergrünweg	2	1913			Wichern	
	Lesserstraße	122-146	1913			Wichern	
	Stephanstraße	120-128	1913			Wichern	
4	Gartenstadtweg	74-84	1914	12		Wichern	-
	Immergrünweg	4-14	1914			Wichern	
5	Lesserstraße	68-74	1953	36	1	Winter	-
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Winter	
6	Asternstraße	2-2 A	1955	28		Winter	
О	Asternstraße			28		Wichern	-
		4–12	1955				
	Lesserstraße	76-84	1955			Winter	
7	Asternstraße	13-27	1928	10		Wichern	
	Gartenstadtweg	48-50	1928	10		Wichern	
	darteristautweg	40-50	1920			VVICITEITI	

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
8	Asternstraße	5–11	1929	11		Wichern	-
	Lesserstraße	90-98	1929			Wichern	
9	Nelkenweg	1-27	1930	20		Wichern	-
	Rosmarinstraße	7–9	1930			Winter	
10	Asternstraße	14-16	1934	20		Wichern	-
	Asternstraße	29-31	1934			Wichern	
	Gartenstadtweg	43-49	1934			Wichern	
	Nelkenweg	29-51	1934			Wichern	
11	Nelkenweg	26-64	1935	20		Wichern	-
12	Nelkenweg	2-24	1937	12		Wichern	-
13	Anemonenweg	1-7	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	2-8	1938			Wichern	
14	Anemonenweg	10–16	1938	50		Wichern	-
	Anemonenweg	9–15	1938			Wichern	
15	Lavendelweg	27–61	1952	18		Wichern	-
40	Lavandalivan	00.70	1000	22		\	
16	Lavendelweg	30–72	1938	22		Wichern	-
17	Rosmarinstraße	15-57	1939	22		Wichern	
.,	nosmannstrabe	15-57	1909	22		VVICHEITI	-
18	Stephanstraße	70–92	1939	20		Wichern	
.0	Otophanstrase	70 32	1303	20		VVICTION	
19	Asternstraße	33-51	1939	14		Wichern	_
	Stephanstraße	94-100	1939			Wichern	
20	Bovestraße	41	1927	35	2	Schneidereit	-
	Rauchstraße	2-6	1956			Schneidereit	
21	Friedastraße	3–7	1928	22		Schneidereit	-
22	Rauchstraße	7–9	1929	20	1	Schneidereit	-
	Tratziger Straße	16	1929			Schneidereit	

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
23	Gartenstadtweg	81	1959	106	1	Wichern	-
	Gartenstadtweg	83-93	1959			Winter	
	Gartenstadtweg	86-94	1959			Wichern	
	Gartenstadtweg	96-100	1959			Winter	
	Immergrünweg	7, 7 A-7 K, 9	1959			Wichern	
	Pillauer Straße	10 A-10 B	1959			Winter	
	Pillauer Straße	4 A-4 C	1959			Winter	
24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202	2	Schneidereit	-
	Eydtkuhnenweg	2-6	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	70, 70 A-70 D	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	72 A-72 D	1963			Schneidereit	
	Pillauer Straße	74 A-74 E	1963			Schneidereit	
	Voßkulen	146-146 A	1963			Schneidereit	
25	Lesserstraße	148-150	1964	7	1	Winter	-
	Pillauer Straße	2 A-2 B	1964			Winter	
26	Rübenkamp	341-369	1950	90		Lübke	-
27	Büringstwiete	1–5	1952	28		Lübke	-
28	Justus-Strandes-	9 A-9 D	1954	48		Lübke	-
	Weg						
	F''' 1 14	00.00	1051		,	<b>14</b> 0 i	
29	Eilbeker Weg	20-28	1954	96	1	Winter	-
	Wagnerstraße	126-130	1954			Winter	
	D 0 .	447 440	1050	00		MC-1-	
30	Papenstraße	117–119	1956	36	1	Winter	-
	Peterskampweg	40-44	1956			Winter	
31	Dollars	01 00	1050	40		Winter	
31	Roßberg	21–29	1956	40		vvinter	-
00	10/	10 10 4 10 5	1050	10		LOble	
32	Woermannsweg	18, 18 A-18 B	1958	19		Lübke	-
20	Dononoty-0-	20. 22	1050	16		\\/intor	
33	Papenstraße	20–22	1958	16		Winter	
04	Llawan Man	074 070	1050	15		\A/inter	
34	Horner Weg	274–276	1959	15		Winter	
25	Van Croff	15 \ 15 D	1000	20		\\/intor	
35	Von-Graffen- Straße	15 A-15 D	1960	32		Winter	

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

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
51	Grenzacker	1-5	1973	109		Christiansen	-
	Grenzacker	2-16	1973			Christiansen	
	Wildacker	46-52	1973			Christiansen	
52	Bengelsdorf- straße	12–16	1973	81		Schneidereit	
53	Erich-Ziegel-Ring	50-52	1973	32		Checinski	31.12.2026
54	Wildacker	1	1974	7	1	Christiansen	-
55	Schnelsener Weg	26-40	1975	68		Christiansen	-
56	Wildacker	5–31	1976	87		Christiansen	-
57	Beerenhöhe Beerenhöhe	2-8 18-20	1977 1977	87		Krause Krause	-
58	Am Mühlenbach	1-3	1977	48		Winter	31.12.2020
30	Große Holl	62-64	1977	40		Winter	01.12.2020
	Hollkoppelweg	2-4	1977			Winter	
	Пошкорроную	- '	1077			VVIIILOI	
59	Schwarzenberg- straße	24 D-24 F	1981	47	1	Krause	31.12.2018
	Zur Seehafen- brücke	13-15	1981			Krause	
60	Baererstraße	24	1980	1		Krause	
- 00	Beckerberg	18 A	1980	10		Krause	
	Dockorborg	1071	1000	10		TTTCCCC	
61	Schwarzenberg- straße	24 B-24 C	1981	20		Krause	31.12.2018
62	Grotenbleken	7–11	1982	45		Lübke	31.12.2017
02	Walter-Koppel-	8–18	1982	70		Lübke	01.12.2017
	Weg		1002			Lubito	
	Wilhelm-Bauche- Weg	2-4	1982			Lübke	
63	Rotbergfeld	23-35	1991	45		Krause	31.12.2021

VE	Straße	Haus-Nr.	Bau- jahr	Wohnungen	Gewerbe- objekte	Hauswart	Belegungs- bindung
64	Traberweg	24 E	1997	55		Schneidereit	
	Traberweg	26	1997			Schneidereit	
	Traberweg	28	1997			Schneidereit	
	Traberweg	28 A	1997			Schneidereit	
	Traberweg	30	1997			Schneidereit	ohne Bindung
	Traberweg	36	1997	12		Schneidereit	ohne Bindung
	Traberweg	38	1997	11		Schneidereit	
							31.12.2031
65	Boltenhagener Straße	13-19	1998	36		Schneidereit	
	Straine						31.12.2034
66	Rahlstedter	2-40	2003	12		Schneidereit	ohne
00	Kamp	2 40	2000	12		Combideren	Bindung
	Rahlstedter	2-40	2003	24		Schneidereit	
	Kamp						
							31.12.2021
67	Rotbergfeld	40-48	1992	36		Krause	
68	De ded of	00.05	4075	10		0.15	-
68	Rauchstraße	23-25	1975	12		Schneidereit	
69	Rauchstraße	25 A-29 E	2007	18		Schneidereit	-
09	naucristrabe	20 A-29 E	2007	10		Scrineidereit	
70	Leiserweg	1-5	1991	27		Krause	31.12.2019
71	Gartenstadtweg	79 A-79 B	2012	10		Wichern	-
				3136	19		

### Organe der Genossenschaft

74 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen) Vertreterversammlung:

Amtszeit: 2015-2020

**Aufsichtsrat:** 

René Alfeis Vorsitzender Hans-Peter Siebert stellv. Vorsitzender Dr. Jens Linek Schriftführer Christine Garbe stelly. Schriftführerin

Karl-Wilhelm Blohm Niels Bossow Bert Gettschat Uwe Lohmann Ingo Tiedemann

### Zusammensetzung der Ausschüsse:

### **Bau- und Wohnungsausschuss**

Ingo Tiedemann Vorsitzender Bert Gettschat stelly. Vorsitzender

René Alfeis

Niels Bossow ab 6. Juni 2016

Hans-Peter Siebert

### Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm Vorsitzender Christine Garbe stellv. Vorsitzende Niels Bossow bis 6. Juni 2016

Bert Gettschat Dr. Jens Linek Uwe Lohmann

Vorstand:

Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich Dirk Lippen hauptberuflich

### Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth Torben Seidel

Vorstand **ORGANISATIONSSTRUKTUR** 

anja Reddig

nterne Dienstleistungen

Heidrun Frank Jörg Fritze Heiko Flatz (techn. SB) cherheitsbeauftragt stembeauftragter: stenschutzbeauftra chkraft für Arbeitssi Vorstandsassistenz Susanne Scholze Serviceteams Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschuß (techn. SB) Stefan Wichern (Hauswart) BG HH-Stefanie Mohn Susanne Paasch Abteilung 3: Mieterservice Verwaltungs-sekretariat Tanja Reddig Sekretariat Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste Jennifer Flemming Abteilung 2: Mitgliederservice Lohn- und Gehaltsabrechnung Zeitmanagement Susanne Scholze Matthias Demuth Fiona Fuhrmanr Abteilung 1: Verwaltung Auszubildende

# ... mittenmang in Hamborg!



### **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: 5.100 Exemplare