



JAHRESBERICHT 2018

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



UNSERE WOHNANLAGEN

Anzahl der Wohneinheiten



bis 50



50–150



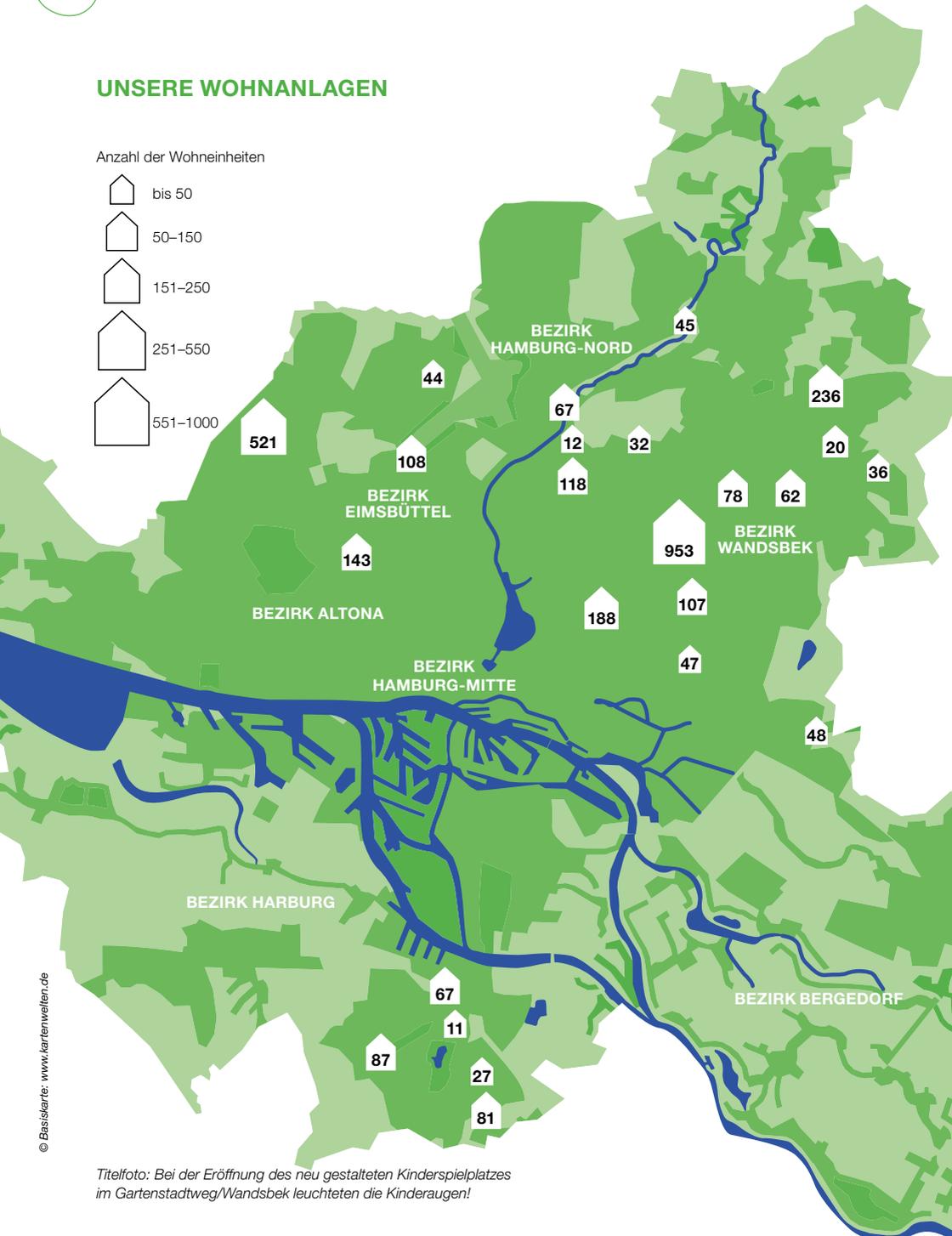
151–250



251–550



551–1000





WGW

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 Gartenstadt-
gesellschaft in Wandsbek
e.G.m.b.H.**

(gegründet am 31. Januar 1910)

und der

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

(gegründet am 25. März 1946)

In das Genossenschaftsregister
eingetragen unter Register-
nummer 884

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



Bevor der Wohnungsbau in der Groß Borsteler Straße starten kann, geht es erst einmal ans Grobe – den Abbruch der inzwischen ungenutzten Gewerberäume.



Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

wie oft war es im vergangenen Jahr zu hören oder zu lesen? Um das Wohnen zu tragbaren Mieten dauerhaft sicherstellen zu können, ist „Bauen, bauen, bauen“ eines der erklärten Ziele für Hamburg – richtig so!

Mit 115 Wohnungen im Bau war unsere Genossenschaft im vergangenen Jahr in einer Größenordnung dabei, die sich lange Zeit nicht umsetzen ließ. Nicht weil der Wille nicht da war, sondern weil die Rahmenbedingungen nicht stimmten oder die Projekte nur mit Grundnutzungsgebühren zu realisieren gewesen wären, die wir für einen großen Teil unserer Mitglieder als nicht mehr bezahlbar eingestuft hätten.

Zum Jahresbeginn 2019 wurden unsere 94 Neubauwohnungen in Rahlstedt an ihre Besitzer übergeben, sodass es, mit nun noch 21 im Bau befindlichen Wohnungen in Niendorf, für einen Moment ruhiger wird mit dem Baugeschehen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass es im Hintergrund keine Aktivitäten gibt. Vielmehr haben die Bauvorhaben auch bei hohem Wohnungsbedarf noch immer eine oft lange Vorlaufzeit, bevor es wirklich losgehen kann.

Detaillierte Vorplanungen und -untersuchungen sind durchzuführen und eine Vielzahl Beteiligter mit unterschiedlichsten Interessenlagen einzubinden. Die Idee, dass die Wohnungswirtschaft zwar dringend tätig werden, es dabei aber

möglichst allen recht machen soll, führt an mancher Stelle zu Verzögerungen, wenn nicht gar zu Stillstand. Ein tatsächlicher Baubeginn, der einen zuverlässigen Fertigstellungstermin nach sich zieht, ist unter solchen Voraussetzungen kaum planbar.

Ebenso wie die spürbaren Steigerungen bei den Baukosten belasten auch diese Dinge das Neubaubudget. Denn am Ende hat jedes Extra seine Auswirkungen auf die Gesamtkalkulation und damit die Höhe der Mietpreise.

Umso erfrischender, wenn es einfach gut und reibungslos läuft! Bei der Entwicklung unseres Neubaus in Niendorf war es nach nur wenigen Abstimmungen klar, dass er ein Gewinn für das Wohngebiet sein würde. So konnten die ungenutzten Ladenflächen zügig abgebrochen, die für die Baugenehmigung notwendigen Befreiungen erteilt und damit die Planungen fortgesetzt werden.

Lange bevor die ersten Bautätigkeiten zu sehen waren, gab es großes Interesse an der neuen Bebauung. Gerade unsere Überlegungen zur Herstellung kleinerer Wohneinheiten, die mit ihrer barrierearmen Ausstattung ein ganz neues Segment im Wohngebiet abdecken, fanden großen Anklang. Besonders erfreulich, dass es dabei rundherum keine Spur von Bedenken wegen des Baulärms oder möglicher Auswirkungen auf



... Mittenweg in Hamburg!

die eigenen Wohnverhältnisse gab. Dafür eine große Portion Begeisterung für ein gutes Projekt mitten in der Nachbarschaft.

Bei so viel Unterstützung fiel es leicht, 2018 loszulegen. Kurz nach Vermietungsstart waren alle zukünftigen Wohnungen in festen Händen und für uns einmal mehr bestätigt: Auf Veränderungen muss man sich erst mal einstellen, doch bieten sie immer auch die Chance auf positive Entwicklungen und eine Bereicherung des eigenen Umfeldes. Wir freuen uns, dass unsere Mitglieder dies genauso sehen!

Jede Menge Unterstützung gab es nicht nur bei unseren Neubauten, sondern auch bei der Modernisierung unserer bestehenden Wohnanlagen, bei denen es 2018 ebenfalls hoch herging – lesen Sie hierzu weiter in unserem aktuellen Jahresbericht.

Christine Stehr

Dirk Lippen

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 Prozent gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge. Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (plus 1,2 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 Prozent der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und

Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von Mrd. Euro 325,1 (nach Mrd. Euro 317,5 im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (Mrd. Euro 399,9 bzw. plus 7,9 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut dem Deutschen Institut für Wirtschaft rund Mrd. Euro 229,9 (plus 8,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund Mrd. Euro 430 gerechnet. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.



Nach langer Umbauzeit endlich wieder eine Wohnanlage im Grünen: Unsere 26 Wohnungen in der Kopernikusstraße und in der Scharbeutzer Straße/Rahlstedt nach der energetischen Modernisierung 2017.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (plus 4,8 Prozent gegenüber einer Inflation von plus 1,9 Prozent). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch

erzielbaren Renditen (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage) deutlich gesunken. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.



Unser Adventssingen in der Geschäftsstelle ist und bleibt ein echter Klassiker – und sorgte auch im letzten Jahr für Begeisterung!

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (plus 0,5 Prozent bzw. knapp 1.600 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (284.000 in 2017). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger ist weiter rückläufig.

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch 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. Modellrechnungen zeigen, dass 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.

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 nominal um 3,6 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,8 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt, der bei 3,7 Prozent nominal und 1,9 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen

Die in Hamburg schon langfristig positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 14.500 auf insgesamt 1.259.600 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,2 Prozent lag Hamburg knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

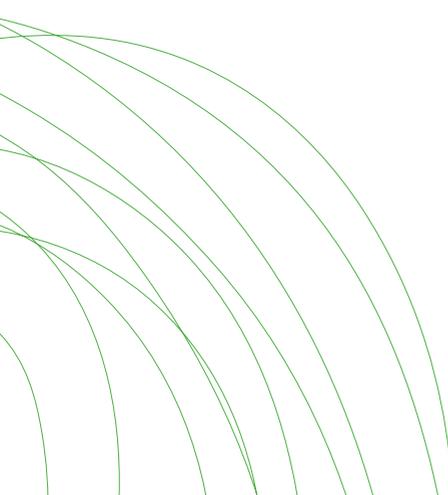
Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 rund 69 Prozent vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

In den 2000er Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 Neubauwohnungen hinzu.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Baugenehmigungen

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort.



„Bündnis für das Wohnen“

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe und unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von einem Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie die Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und die bessere Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie zum Mietrecht.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde es für die laufende Legislaturperiode neu geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Wohnungsbauförderung

Seit 2017 sollen 3.000 Wohnungen, anstatt bis dahin 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Die Neubauförderung ist inzwischen mit einer mindestens 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Zielgruppe sind Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Seit 2014 wurden jährlich über 2.000 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.



Auch wenn die Zeitpläne immer enger werden – ein zünftiges Richtfest gehört beim Bauen dazu! Nachdem die Richtkrone gehoben war, wurde mit musikalischer Unternehmung durch die Hamburger HipHop Academy im Festzelt weitergefeiert.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Stein für Stein auf dem Weg in ein neues Zuhause

In Rahlstedt ging es 2018 fleißig weiter mit der Bautätigkeit. Dies war auch notwendig, denn schließlich sollten bereits zum Jahresende die ersten Wohnungen in der Sieker Landstraße 41 abnahmefertig sein.

Die 94 Wohnungen – davon 47 öffentlich gefördert – mit insgesamt rund 6.390 m² Wohnfläche leisten einen wichtigen Beitrag für die bezahlbare Wohnraumversorgung in Hamburg. Der Stadtteil Rahlstedt wird zudem durch die Umwandlung eines alten Industriestandortes auch an dieser Stelle mit einem attraktiven Wohngebiet aufgewertet.

Dies unterstrich auch Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff in seinen Grußworten, der das Bauprojekt zum Richtfest am 8. Februar 2018 als hervorragendes Beispiel für gelungene Stadtentwicklung lobte.

Doch nicht nur der städtebauliche Beitrag, sondern auch die Qualität des Wohngebietes kann sich sehen lassen. Zu den barrierearmen Wohnungen in den 4-geschossigen Gebäuden gehören Terrassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen und ausreichende Tiefgaragenparkflächen.

Die Gebäude erfüllen die Vorgaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70, und die Allgemeinstromversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Die hochwertige Planung der Außenbereiche mit ansprechend gestalteten Grünanlagen und Spielflächen lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Der große Bedarf an Wohnraum wird einmal mehr durch das große Interesse an den 2-, 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen belegt. Nach Vermietungsstart im Dezember 2017 hatten bereits wenige Wochen später alle Wohnungen einen zukünftigen Besitzer. Zum Richtfest, welches wir mit rund 300 Gästen aus Wirtschaft, Politik und Nachbarschaft feierten, konnten wir daher auch eine große Zahl zukünftiger Bewohner begrüßen.

Die eingeplanten Bauabnahmen haben zum Jahresende wie vereinbart stattfinden können, sodass es im Anschluss direkt mit den Übergaben der einzelnen Wohnungen weitergehen konnte. Mit Jahresbeginn 2019 wurde es also endlich wahr: Stadt? Land? Rahlstedt! – ein neues Zuhause für 94 Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Familien!

Und wieder geht's auf die Baustelle

Nach vorheriger Kündigung einer Gewerbefläche in Niendorf nutzten wir die Gelegenheit, über alternative Nutzungsmöglichkeiten für unsere rund 1.900 m² große Grundstücksfläche in der Groß Borsteler Straße nachzudenken. Denn auch in unserem dortigen, bereits in den 1960er Jahren errichteten Wohngebiet mit 108 Wohnungen gab es ein Puzzlesteinchen, das fehlte: Wohnungen, die ohne Treppensteigen zu erreichen und ohne Barrieren konzipiert sind.

Gesagt – getan, nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage erhielten wir im Herbst 2017 die Genehmigung für eine Bebauung mit 21 barrierearmen Wohnungen. Zwischen Kollau und Tarpenbek – mein Zuhause! So gab es nach Durchführung der Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe der Handwerksverträge auch gleich den nächsten Baubeginn in 2018.

Die Neubauwohnungen werden ein bis drei Zimmer mit Wohnflächen zwischen 40 und 76 m² haben. Auch an diesem Standort haben wir für alle Wohnungen Terrassen, Balkone oder Dachterrassen vorgesehen. Neben der hochwertigen Ausstattung mit großzügigen Duschbädern und schlüssellosem Zugangssystem werden alle Wohnungen ebenerdig bzw. über einen Aufzug erreichbar sein.

„Uns haben die Pläne auf Anieb gefallen. Alle Zimmer gehen auf die Terrasse heraus, und wir haben eine offene Küche. Für uns ist Rahlstedt der perfekte Kompromiss: Meine Frau ist eine Großstadtplanze, und ich liebe das Ländliche.“

Elena und Fred Sönnichsen (Foto oben) freuen sich bereits im Rohbau auf ihre neuen vier Wände

Das in Niedrigenergiebauweise und in ansprechender Architektur geplante Gebäude erhält außerdem Solarpaneele zur Unterstützung der Heizung und der Warmwasserbereitung.

Mit dem Vermietungsstart konnte im Dezember 2018 begonnen werden, und wie erwartet, waren auch hier alle Wohnungen in kürzester Zeit vergeben. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang 2020.

Energetische Modernisierungen im Bestand – und so manche Überraschung

Während im südlichen Bereich der Groß Borsteler Straße das Baustellenleben pulsierte, ging es im weiteren Straßenverlauf mit den Gebäudemodernisierungen weiter.

Wie alle anderen Bestandsgebäude in den Vorjahren erhielt in 2018 die Groß

Borsteler Straße 25 A–C neue Fenster und eine vollständig gedämmte Außenhülle (Fassade, Dach und Kellerdecke). Hinzu kamen weitere Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Erneuerung der Dacheindeckung, die Überarbeitung der Balkone und Treppenhäuser sowie die Installation neuer Siele für die Gebäudeentwässerung.

Für dieses Jahr steht mit der Modernisierung der Groß Borsteler Straße 29 A–D das letzte Gebäude in diesem Ensemble auf der Agenda.

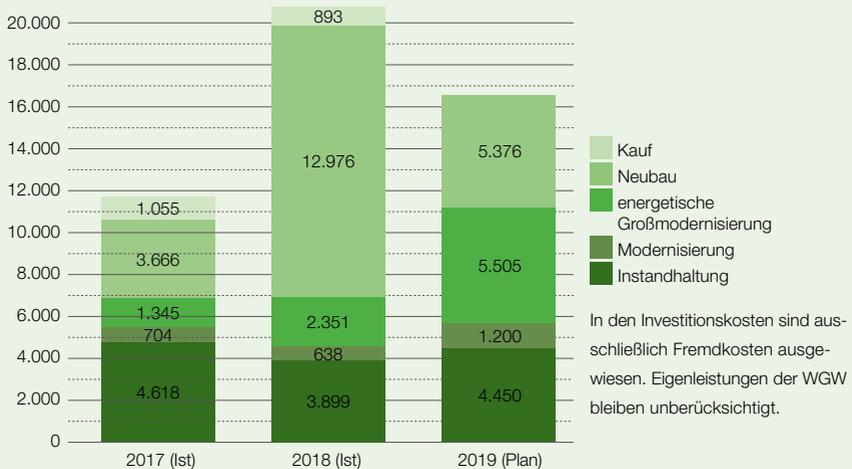


*Bild 1: Mit dem nötigen Quäntchen Fantasie konnte man seine zukünftige Wohnung in Rahlstedt schon während des Richtfestes einrichten.
Bilder 2 und 3: Schön wird's – da waren sich auch die Herren von der Bauleitung ganz sicher!*

Nach Eingang der Baugenehmigung und Fertigstellung der Planungen ging es in Niendorf zackig ans Bauen: Kaum waren die Fundamente betoniert, konnten wir auch schon die ersten Fertigteile einschweben lassen!



Gesamtinvestitionen 2017–2019 in TEuro



Unerwartete Erkenntnisse über die vorhandene Bausubstanz brachten uns außerdem dazu, unsere weiteren Planungen anzupassen – zugunsten eines unserer wenigen Hochhäuser. Das 12-geschossige Gebäude in der Saseler Straße/Meiendorf mit 140 Wohnungen wurde 1968 errichtet und bereits in den 1980er Jahren umfangreich instandgesetzt.

Die zahlreich zu lesenden Berichte über Brandentwicklungen an Hochhäusern veranlassten uns dennoch zu einer umfangreichen Prüfung. Im Ergebnis wurde zwar festgestellt, dass alle im Baujahr gültigen Gesetze und behördlichen Auflagen erfüllt waren, jedoch fanden wir bei der Überprüfung der Fassadenkonstruktion Baustoffe vor, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Darüber hinaus wurden schadhafte Anschlüsse festgestellt, die regelmäßig zu Feuchteschäden führten, und diverse Bauteile, deren Wärmedämmeigenschaften nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechen.

Bald war klar, dass hier schnellstmöglich Abhilfe zu schaffen war. Trotz des hohen Investitionsvolumens in Höhe von aktuell über Mio. Euro 10 entschieden wir uns gegen einen Rückbau und somit für eine umfassende Modernisierung. Denn schließlich ist auch dieses Gebäude derzeit der Heimathafen für rund 250 Menschen.

Nun musste alles sehr schnell gehen! Im Rahmen unseres Jubiläumsfestes im Juni 2018 informierten wir unsere Mitglieder über den Stand der Dinge und holten uns gleichzeitig jede Menge wichtiger Informationen ab. Außerdem nutzten wir die Gelegenheit, die Bewohner des Hauses zu ihren Vorstellungen zu befragen, um diese so weitgehend wie möglich in das Modernisierungskonzept einzuarbeiten.

Bereits nach einer kurzen Bearbeitungszeit von gut vier Wochen erhielten wir die Baugenehmigung für das umfangreiche Maßnahmenpaket



Ein imposantes Gebäude, welches sich 2018 in unsere Modernisierungsplanung schob: 140 Wohnungen verteilt auf 12 Stockwerke in der Saseler Straße/Meiendorf. Als die ersten Gestaltungsideen vorlagen, informierten sich unsere Mitglieder sogleich bei ihrem Hauswart, Dirk Lübke (Foto unten).



und starteten sogleich mit der Umsetzung. Gut so – denn bereits kurz nach Beginn der Arbeiten stellten wir zu allem Überfluss brennbare Baustoffe und Schadstoffbelastungen auf den Flachdächern und im Bereich der bereits überarbeiteten Balkon- und Fassadenflächen fest. Sämtliche dieser Bauteile werden im Zuge der anstehenden Arbeiten fachgerecht entsorgt.

Ein wertvoller Hinweis von Seiten unserer Mitglieder auf etwaige Fledermausvorkommen am Gebäude veranlasste uns nach abgeschlossener Gerüststellung zu einer ausgiebigen Untersuchung der in Frage kommenden Flächen. Diese erfolgte in enger Abstimmung mit der Abteilung Naturschutz der Behörde für Umwelt und Energie. Als sich die Vermutung bestätigte, konnten wir glücklicherweise mögliche Schutzmaßnahmen wie beispielsweise abschnittsweise durchgeführte Abbrucharbeiten und die Herstellung von Ausflughöchern in den Gerüstnetzen einleiten, sodass keines der Tiere zu Schaden kommen musste. Im Zuge der Fassadenarbeiten werden zudem neue Quartiere für die vorhandenen Fledermausarten eingebaut.

Zur Finanzierung des Projektes und Sicherung der günstigen Grundnutzungsgebühren für die Wohnungen wurde eine Förderung bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) beantragt, welche inzwischen bewilligt wurde.

Aufgrund der Größe der beiden Gebäudeabschnitte mit 60 bzw. 80 Wohnungen wird die Ausführung im Jahre 2019 fortgesetzt.

Mehr Einsatz für Klima- und Umweltschutz notwendig

Die aktuellen Berichte über die weltweiten Klimaveränderungen machen es deutlich: Die bislang unternommenen Anstrengungen werden vermutlich nicht ausreichen, um die Erderwärmung zu verhindern oder auf ein unschädliches Maß zu reduzieren. Somit werden weitere Maßnahmen erforderlich.

„Einige Mitglieder meinten, sie hätten Fledermäuse gesehen. Für uns stellte sich nun die Frage, ob wir die Modernisierung wie geplant starten und wie wir die Tiere schützen können.“

Matthias Demuth/Abteilungsleiter Mieterservice (Foto oben rechts, Mitte) machte sich mit Bauleiter Arne Forstner/Architekturbüro Sawallich (re.) und fachkundiger Unterstützung durch den Diplom-Biologen und Fledermausexperten Holger Reimers auf Spurensuche

Eine schwierige Situation auch für die Wohnungswirtschaft. Dort werden bereits seit vielen Jahren hohe Investitionen in die energetische Optimierung der bestehenden Wohnanlagen getätigt, doch bleibt es weiterhin auch unser Ziel, den Wohnraum bezahlbar zu halten. Dem stehen

steigende Anforderungen in energetischer Hinsicht ebenso wie die rasant ansteigenden Baukosten entgegen. Dies gilt für den Neubau ganz genauso.

Wir werden die Modernisierung unserer Wohnanlagen mit gleicher Konsequenz weiterführen. Dort, wo es sinnvoll ist, prüfen wir nicht nur regelmäßig die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien, sondern beschäftigen uns auch darüber hinaus mit wichtigen Umweltthemen wie beispielsweise der Begrünung von Dachflächen, der Herstellung vogel- und bienenfreundlicher Gartenanlagen, Neuanpflanzung von Bäumen und Ähnlichem.

Wie bei den laufenden Neubauprojekten wird auch bei der energetischen Modernisierung der Gebäude in der Saseler Straße erneuerbare Energie genutzt: Durch die verbesserte Wärmedämmung kann nicht nur die vorhandene Heizleistung verringert werden, die Anlage wird zukünftig durch eine Solaranlage bei der Wärmeversorgung und der Warmwasserbereitung unterstützt. Nach vollständiger Modernisierung wird für das Gebäude eine Einsparung beim sogenannten Primärenergieverbrauch um gute 42 Prozent und eine Reduzierung des Kohlendioxid ausstoßes (CO_2) von 57 Prozent – nämlich 188 Tonnen im Jahr – prognostiziert. Unsere in 2018 durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten führten zu einer CO_2 -Einsparung von jährlich rund 230 Tonnen und sind damit ebenfalls ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz.

Anfallende Investitionen wurden 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.

Gute Aussichten und viel zu tun

Für die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen und Wohnanlagen stellen wir Investitionsmittel auf hohem Niveau zur Verfügung. Die gute Auslastung der Handwerksbetriebe verlangt allerdings einen zunehmend langen Atem, was die tatsächliche Umsetzbarkeit der vorgesehenen Arbeiten angeht. Auch wird es schwieriger, für zeitnah notwendige Einsätze geeignete Fachbetriebe zu bekommen. Der sich bereits seit einiger Zeit ankündigende Mangel an Fachkräften wird ebenfalls spürbar.

So haben wir die in 2018 eingeplanten Mittel zum Umbau der Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 500 aufgrund fehlender Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben im Jahresverlauf nicht vollständig umsetzen können. Die Arbeiten konnten jedoch für 2019 beauftragt werden, sodass der systematische Ersatz vorrangig älterer Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern zur Sicherstellung der Dichtigkeit im Sinne des Grundwasserschutzes weitergeführt werden kann.

Der deutlich feststellbare Preisanstieg wird durch die positive Auftragsituation noch verstärkt, sodass für notwendige Arbeiten inzwischen weit höhere Kostenansätze eingeplant werden müssen als noch vor wenigen Jahren.

Die große Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in unseren Neubauprojekten bestärkt uns weiter, auch in den Bestandsgebäuden bestehende Barrieren so weit wie möglich abzubauen. Dies kann beispielsweise durch den Einbau bodengleicher Duschen und verbreiteter Eingangs- und Zimmertüren in den Erdgeschossen oder in Gebäuden mit Aufzügen geschehen.

Doch auch wenn ein solcher Umbau nicht möglich oder sinnvoll ist, werden sowohl technischer Zustand als auch die Ausstattung mindestens bei jedem Wohnungswechsel kritisch überprüft. Bei erforderlichen Einzelmodernisierungen umfasst dies unter anderem 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.

Instandhaltungsplan 2019

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Anemonenweg 1–7, 2–8, 10–16, 9–15	Zählerschrankverkleidungen Elektro überarbeiten
Friedastr. 3–7	Loggien und Balkone instandsetzen
Pillauer Str. 4 A–C, 10 A+B, Gartenstadtweg 83–93, 87 A, 96–100	Heizungsanlage erneuern
Groß Borsteler Str. 29 A–D	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Fenstererneuerung, hydraulischer Heizungsabgleich, Treppenhäuser instandsetzen
Groß Borsteler Str. 25 D–E, F–G	restliche Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Rotbergfeld 23–35	Balkone, Dachgauben und -verkleidungen instandsetzen

Insgesamt wurden für Instandhaltungsarbeiten im Jahr 2018 rund Mio. Euro 3,9 (2017: Mio. Euro 4,6) ausgegeben. Dies entspricht einem Aufwand von rund Euro 1,56 je m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Der Instandhaltungsplan 2019 schließt wiederum mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von rund Mio. Euro 1,3 (2018: Mio. Euro 1,3) ab. Für darüber hinausgehende Instandhaltungsarbeiten sieht die Etatplanung rund Mio. Euro 3,2 (2018: Mio. Euro 3,0) vor.

Der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder erfordern bei Wohnungswechseln im Bereich der Gartenstadtsiedlung in der Regel

weiterhin eine komplette Entkernung der Wohnungen. Hier sind neben den bereits genannten Arbeiten oftmals auch Verbesserungen im Schallschutz, der Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen nötig.

Die hierfür angefallenen Kosten betragen 2018 rund TEuro 674 (2017: TEuro 695). Dies entspricht rund Euro 0,27 pro m² Wohn- und Nutzfläche im Monat. Auch im Geschäftsjahr 2019 steht für diesen Bereich ein Investitionsvolumen in Höhe von Mio. Euro 1,2 zur Verfügung.



So wohnen wir

Der Countdown läuft: Waren es in der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2018 noch immer 3.138 Wohnungen im Bestand unserer Genossenschaft, so sind 94 weitere zwar korrekterweise noch nicht gezählt, aber doch längst schon da! Anfang 2019 wurden unsere Neubauwohnungen in Rahlstedt übergeben, und damit konnte es losgehen – ein quirliges Umzugsgeschehen, welches auch einige logistische Herausforderungen barg.

Die Wohnungen werden somit dauerhafter Teil unseres Wohnungsbestandes, der laufend instand gehalten und eines guten Tages wiederum modernisiert wird.

Unsere Mitglieder können sich auf ihre Genossenschaft verlassen, sind vor willkürlichen Kündigungen geschützt, und es wird ihnen auch zukünftig guter und preiswerter Wohnraum zur Verfügung stehen.

„Jetzt kommen viel mehr Familien dorthin, was nicht nur toll ist für die Kinder. Auch wir Erwachsenen haben einen Treffpunkt.“

Lisa Stautzebach freute sich mit Sohnmann über den neu eröffneten Spielplatz im Gartenstadtweg

Durch den Ankauf des Grundstücks gilt dies nun auch für die Mitglieder, die in unserem Gebäude im Erich-Ziegel-Ring 50–52 leben. Denn die vorzeitige Ablösung des Erbbaurechtsvertrages in Steilshoop ermöglicht nicht nur zukünftige Investitionen, sondern bietet unseren Mitgliedern bereits heute die Sicherheit eines dauerhaften Wohnrechts und bezahlbarer Mieten.

Mit unseren Neubauprojekten in Rahlstedt und in Niendorf realisieren wir Wohnraum, der mit Grundnutzungsgebühren von Euro 9,00 bzw. Euro 9,50 pro m² Wohnfläche im vergleichbar günstigen

Segment liegt. Durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln der IFB Hamburg betragen die Grundnutzungsgebühren für die 47 öffentlich geförderten Wohnungen in der Sieker Landstraße sogar nur Euro 6,30 pro m² Wohnfläche.

Will man nicht gleichzeitig deutliche qualitative Abstriche machen, sind für solche Mietpreiskalkulationen ein langer Atem und die Geduld eines langfristigen Bestandhalters notwendig. Bedingt durch stark anziehende Baupreise, zunehmende regulatorische Eingriffe und die weiterhin hohen Grundstückspreise, wird dies jedoch auch für die Genossenschaften nicht einfacher.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 6,66 (2017: Euro 6,51) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der aktuelle Hamburger Mietenspiegel stammt aus dem Jahre 2017 und wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,44 pro m² Wohnfläche aus. Rund 85 Prozent unserer Dauernutzungsgebühren liegen unter diesem Wert. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und damit auch unsere WGw sind und bleiben somit ein maßgeblicher Faktor, wenn es darum geht, dämpfend auf die Mietpreise in Hamburg einzuwirken.

Die Ergebnisse der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse belegen eine hohe Zufriedenheit unserer Mitglieder mit ihrer Wohnsituation. Dies wird auch durch die im Verlauf des Jahres 2018 bezogen auf den Gesamtbestand festgestellte Fluktuationsquote bestätigt, welche von dem bereits niedrigen Vorjahresstand von 6,4 Prozent auf 5,8 Prozent abgesunken ist.

„Die neue Aufzugtechnik begeistert mich, weil sie leiser und energiesparender ist und die Aufzüge mit den Schachtschiebetüren nun wirklich ohne Barrieren zu nutzen sind – kein Vergleich zu den alten und schweren Drehtüren!“

Christian Böttcher/Mieterservice hatte stets sein technisch geschultes Auge bei der Instandhaltungsmaßnahme im Erich-Ziegel-Ring (Fotos oben) – nach Ablösung des Erbbaurechtsvertrages und Erwerb des Grundstückes stehen die Gebäude mit 32 Wohnungen nun auf genossenschaftseigenem Grund

Nur 183 Mitglieder (2017: 202) wechselten im Jahresverlauf Ihre Wohnung, 33 davon fanden auch ihre neue Wohnung bei unserer Genossenschaft (18 Prozent). Leerstände (19 Wohnungen zum 31. Dezember 2018) verzeichnen wir nahezu ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten (31. Dezember 2017: 8). Fünf dieser Wohnungen werden zudem als Ausweichwohnungen im Rahmen der umfassenden Modernisierungsarbeiten in der Saseler Straße bereitgehalten. Alle nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung stehenden Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.



Bilder 1 und 2: Unsere neuen Aufzugsanlagen im Erich-Ziegel-Ring/Steilshoop – nicht nur in der Benutzbarkeit, sondern auch optisch ein echter Gewinn!
 Bilder 3 und 4: Trotz Winterwetter gleich viel freundlicher – im Schnelsener Weg/Eidelstedt ersetzen wir die alte in Beton gefasste Treppenhausverglasung durch helle und energieeinsparende Kunststoffenster.

Die Modernisierungen der Gebäude und der Wohnungen haben trotz der damit einhergehenden Belastungen einen hohen Stellenwert bei den Bewohnern. Dies bringt eine erfreulich große Unterstützung unserer Mitglieder auch bei umfangreichen Arbeiten mit sich und ist ein weiterer Grund für uns, unser Engagement in diesem Bereich hoch zu halten

Eine langfristige Wirtschaftlichkeit solcher Arbeiten muss allerdings gegeben sein. Auch unter dieser Prämisse ist es uns bislang gelungen, die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, auch daran zu orientieren, was für unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel blieben die Erhöhungen dabei deutlich hinter dem zurück, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

Die im vergangenen Jahr vom Gesetzgeber veranlasste Absenkung der zulässigen Wertverbesserungsumlage von 11 auf 8 Prozent erschwert diese Vorgehensweise dennoch, da sie Handlungsspielräume verringert und gerade bei zu befürchtenden weiteren Kostensteigerungen die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Umsetzung einer Modernisierungsmaßnahme stark einschränkt.

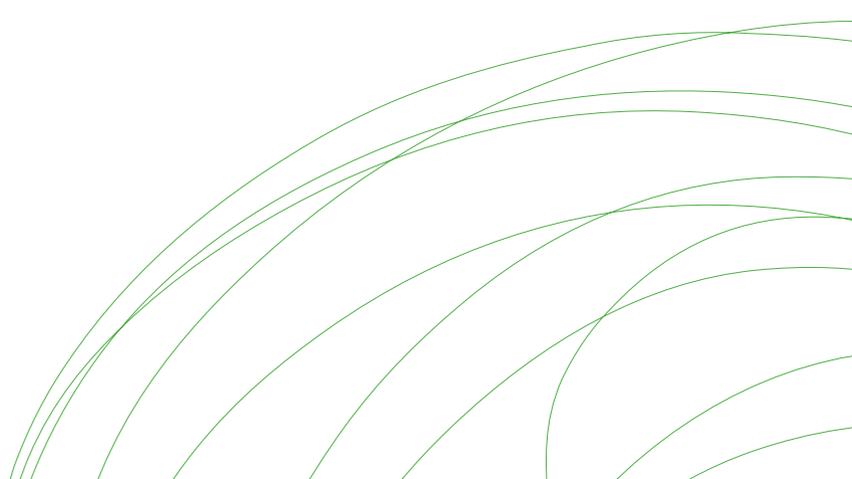
Aus Umfragen und statistischen Erhebungen, wissen wir, dass die persönliche Beratung von Seiten unserer Mitglieder nicht nur gewünscht, sondern auch nach wie vor in Anspruch genommen wird. Dies belegen die hohen Besucherzahlen in unserer Geschäftsstelle und in den Servicebüros. Zunehmend wichtiger wird jedoch das digitale Angebot, welches die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bietet. Nutzungsangebote, die über das Internetportal abgewickelt werden können, sowie vorkonfigurierte Schadensmeldungen, die direkt beim zuständigen Sachbearbeiter ankommen, werden daher gern genutzt.

Eine umfassende Beratung ist bei der Neubauvermietung, bei der man die Wunschwohnung in der Regel noch nicht besichtigen kann, unser Anspruch und gehört zudem bei jedem anderen Wohnungswechsel dazu. Auch werfen größere bauliche Maßnahmen, wie die im vergangenen Jahr begonnene Modernisierung in der Saseler Straße, viele Fragen auf, die persönlich meist am schnellsten geklärt werden können. So fanden im vergangenen Jahr in fast allen 140 Wohnungen des Gebäudekomplexes eingehende Beratungsgespräche mit unseren Mitgliedern statt.

Unsere Mitarbeiter im Mieterservice sind somit als erste Ansprechpartner nicht nur im Vermietungsprozess, sondern auch in den meist vielen folgenden Jahren für unsere Mitglieder da.

Durch die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir bereits seit über 30 Jahren angeschlossen sind, haben unsere Mitglieder auch außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle einen persönlichen Ansprechpartner im Notfall. 301 Störungsmeldungen wurden 2018 von unseren Mitgliedern wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme an die Notrufzentrale gegeben, davon erfolgten 192 Anrufe an Wochenenden.

Die Anfragen, die uns zur Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum erreichten, waren 2018 stark rückläufig. In Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Wohnungsämter und anderer sozialer Träger ist uns die sichere Unterbringung verfolgter Menschen jedoch nach wie vor ein wichtiges Anliegen, auch wenn die erneut geringe Zahl an frei werdenden Wohnungen die Möglichkeiten begrenzt. Die der Vermietung vorausgehende sorgfältige Einschätzung und Bewertung der zur Verfügung stehenden Wohnungen, des vorhandenen sozialen Umfelds und der Nachbarschaften haben sich im Sinne eines dauerhaften und respektvollen Miteinanders bewährt.





Unser Einsatz für unsere Mitglieder: Eine neue Gästewohnung in der Gartenstadt-Siedlung, gute Laune beim Adventssingen und eine Stärkung für die Kleinsten, bevor der Laternenumzug startete.

So leben wir

Wenn man in der Stadt lebt, ist man nicht auf der berühmten einsamen Insel – und das will man bestenfalls ja auch gar nicht! Denn so wichtig der private Rückzugsbereich ist, leben tut man nie allein. Andere Menschen, seien es Freunde, Kollegen, Nachbarn oder nur der flüchtige Kontakt beim Einkaufen um die Ecke, spielen immer eine Rolle, und ob diese eher positiv oder negativ ist, ist oft auch eine Frage der eigenen Sichtweise.

Fakt ist, bevor man über seine Mitmenschen urteilt, lernt man sie besser erst mal kennen. Und dass dies am besten von Angesicht zu Angesicht gelingt, sollte man gerade im Zeitalter der digitalen Kommunikation nicht vergessen. Unter Nachbarn geht es so manches Mal um störende Kleinigkeiten. Dem einen sind sie vielleicht gar nicht bewusst, beim anderen können sie mit zunehmender Dauer aber ausgewachsenen Ärger provozieren. Wird dieser dann spontan zum Ausdruck gebracht, ist schnell der falsche Ton getroffen. Der Ärger ist zwar zunächst von der Seele, das eigentliche Problem aber leider nicht gelöst.

„Ein merkwürdiges Gefühl, hier zu stehen. Hier war der Laden und dort die Werkstatt...“

Susanne Schneiderei (Foto oben, links) und Sabine Kohne (Foto oben, rechts) nutzten als Erste unsere neue Gästewohnung im Gartenstadtweg 57 – und kehrten damit zurück in ihr Elternhaus

So war es vermutlich schon immer, doch senkt der Austausch über soziale Netzwerke und Ähnliches die Hemmschwelle für offene Respektlosigkeit scheinbar zunehmend ab. Gleichzeitig wird die Bereitschaft, einfach mal direkt miteinander zu reden, immer geringer. Die manchmal recht emotionsgeladenen E-Mails erreichen dann irgendwann unsere Genossenschaft, und es ist an uns, die Gemüter zu beruhigen. Zum Glück ist dies

nicht der Regelfall, denn laut unserer aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse haben unsere Mitglieder ein überdurchschnittlich gutes Verhältnis zu ihren Nachbarn.

Wir wollen, dass dies so bleibt, und sind überzeugt, dass Verständnis, Rücksicht und die Kunst des nötigenfalls auch mal konstruktiven Streitens am besten gelingen, wenn man weiß, mit wem man es zu tun hat. Die vielfältigen Veranstaltungen in unseren Wohnanlagen, die Aktivitäten in unseren Nachbarschaftstreffs und auch die Beteiligung unserer Mitglieder am Geschehen in ihren Wohnanlagen sollen dabei unterstützen.



Vielfach kommt auch der Anstoß direkt aus dem Kreise unserer Mitglieder – sei es, wenn es darum geht, ein Wohnanlagenjubiläum zu feiern oder eine neue Handarbeitsgruppe zu gründen, und oft ergeben sich daraus tolle Möglichkeiten der Partizipation.

So wurde ein lange Zeit weitgehend ungenutzter Spielplatz im vergangenen Jahr neu eröffnet. Der vorherigen Betrachtung der Altersstruktur der Mitglieder in der näheren Umgebung folgten Gespräche mit Eltern und Kindern und schließlich die Bestellung der gemeinsam ausgeguckten Spielgeräte.

„Wir fühlten uns hier sofort zu Hause, und ich wohne immer noch gern hier – jetzt 50 Jahre!“

Bärbel Mak (Foto rechts oben, mittig mit Hund) erinnerte sich genau an ihren Einzug in die Saseler Straße im August 1968 und beteiligte sich bei der Jubiläumsfeier mit Begeisterung an unserer Wünsche-Sammlung

In der Saseler Straße feierten wir im Juni 2018 nicht nur das 50. Bestehen der Wohnanlage, sondern baten unsere Mitglieder im Vorwege auch, ihre Wünsche für die bevorstehenden

Modernisierungsarbeiten zu formulieren und so wertvolle Hinweise für die laufenden Planungen zu geben.

Auch auf diese Weise leben wir den Fördergedanken unserer Genossenschaft.

Neben unseren Nachbarschaftstreffs bietet unser Gemeinschaftssaal vielfältige Möglichkeiten, sich mit anderen zu treffen und auszutauschen, zu feiern oder gar sportlich aktiv zu werden. Der Wandsbeker Seniorenkreis ist dort ebenso regelmäßiger Gast wie örtliche Sportgruppen.



50 Jahre Wohnen in der Saseler Straße/ Meiendorf – und viele Mitglieder waren von Anfang an dabei! Im Rahmen des Mitgliederfestes in unserem Nachbarschaftstreff gratulierten wir nicht nur unseren Erstbewohnern, sondern legten auch gleich eine Wünsche-Sammlung an, damit bei der Modernisierungsplanung nichts verloren geht.





Bild 1: Unsere Genossenschaftsvertreter – nach einem informativen Austausch über unsere zukünftige Wohnanlage ging es zum Richtfest weiter auf die Baustelle in der Sleker Landstraße.
 Bilder 2 und 3: In den Sitzungen zur Änderung von Satzung und Wahlordnung wurde intensiv beraten – zuvor entschied das Los über die Stimmberechtigten der Arbeitsgruppe.

Unsere in der Gartenstadtsiedlung Wandsbek gelegenen Gästewohnungen werden weiterhin gern genutzt. Nach Kündigung einer Wohnung mit angeschlossenen Laden- und Werkstattbereich im Erdgeschoss konnte diese in eine 3½-Zimmer-Wohnung und eine Gästewohnung mit 1½ Zimmern umgebaut werden. So stehen seit Anfang 2018 insgesamt nun sechs möblierte Gästewohnungen zur Verfügung, die dank attraktiver Lage und Ausstattung allesamt gut ausgelastet sind. Über die Gästewohnungsdatenbank der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland können unsere Mitglieder überdies die deutschlandweit zur Verfügung gestellten Gästewohnungen der weiteren teilnehmenden Genossenschaften zu preisgünstigen Konditionen anmieten.

Noa4 – unser Nachbarschaftssender – hat uns wie gewohnt durch das Jahr begleitet. 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. 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.

Mitgliederentwicklung 2018

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2018	5.538	72.164
Zugänge 2018:		
Neuaufnahmen	214	3.422
Zeichnung weiterer Anteile		1.605
	214	5.027
Abgänge 2018:		
Kündigung	69	1.044
Kündigung weiterer Anteile		431
Übertragung	11	241
Tod im Geschäftsjahr	38	513
Tod frühere Jahre	3	44
Ausschluss	7	94
	128	2.367
Stand 31.12.2018	5.624	74.824
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	86	2.660

Die Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder ist 2018, unter anderem bedingt durch die entstandenen Neubauwohnungen, um 86 angestiegen. Mitglieder, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes bereits eine Wohnung nutzen, besitzen durchschnittlich 18 Anteile, sogenannte unversorgte Mitglieder durchschnittlich 7 Anteile. Rund 55 Prozent unserer Mitglieder haben eine unserer Genossenschaftswohnungen angemietet.

Die Wohnungen unserer Genossenschaft sind weiterhin stark nachgefragt, und auch an einer Mitgliedschaft besteht nach wie vor großes Interesse. Damit Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote gar nicht erst aufkommt, 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.

Bei unseren Umfragen und Analysen verzeichnen wir regelmäßig positives Feedback und eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung von unseren Mitgliedern. Ein großes Maß an Verbundenheit zu ihrer Genossenschaft entnehmen wir auch der jährlich von uns vorgenommenen Auswertung der Kontaktgründe. 68 Prozent unserer neuen Mitglieder wurden der zufolge im Jahr 2018 durch ihre Familie, Bekannte oder Freunde auf die Leistungen der WGW aufmerksam.

Dass diese Empfehlung auch jüngere Generationen erreicht, zeigt die Entwicklung der Altersstruktur unserer Mitglieder. Denn hier ließ sich in den vergangenen Jahren ein Zuwachs bei den Altersgruppen unter 40 Jahren verzeichnen. Dem demografischen Trend entsprechend liegt die zahlenmäßig stärkste Gruppe zwischen 47 und 59 Jahren (28 Prozent) und das Durchschnittsalter bei 50 Jahren.

Genossenschaft bedeutet nicht nur dabei sein, sondern auch mitmachen und gestalten! Unter diesem Motto fanden sich im Anschluss an die



Vertreterversammlung 2018 erfreulich viele Vertreter, die sich im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit den Änderungen unserer genossenschaftlichen Satzung und Wahlordnung beschäftigen wollten, die aufgrund des neuen Genossenschaftsgesetzes notwendig wurden. So gut ausgestattet, konnte die Arbeitsgruppe bereits nach vier Sitzungen eine Vorlage erarbeiten, die im laufenden Jahr der Vertreterversammlung vorgestellt und zum Beschluss vorgelegt werden kann.

Weiter geht es bereits in diesem Jahr mit den Vorbereitungen für die Vertreterwahlen. Die Amtszeit der Vertreter beträgt satzungsgemäß fünf Jahre, sodass die Neuwahl bis zur Vertreterversammlung 2020 durchgeführt sein muss.

Somit bietet sich für alle Genossenschaftsmitglieder wiederum eine tolle Gelegenheit, als Vertreter oder Ersatzvertreter Engagement für ihre Genossenschaft zu zeigen!

WISSENS- WERTES

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Mai 2018 beschlossen die Vertreter über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Dr. Jens Linek, Uwe Lohmann und Hans-Peter Siebert wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

So arbeiten wir

WISSENS- WERTES

Auch wenn das letzte Wort zum Thema Verbrennungsmotor noch nicht gesprochen ist, irgendwo muss es mit dem Klimaschutz weitergehen. Aus diesem Grunde stellten wir 2018 einen großen Teil unseres Fuhrparks auf Hybrid-Technik um. Gegenüber unseren bisherigen Fahrzeugen sparen wir hierdurch ein Drittel des Kraftstoffes und rund 17 Tonnen Kohlendioxid jährlich ein. Unsere Ladestationen werden mit Ökostrom betrieben.

Zeit für die Menschen – zwischen Dauernutzungsvertrag, technischer Bestandsbewirtschaftung und Betriebskostenabrechnung ist das immer das wesentliche Ziel für unsere Genossenschaft. Zeit für echte Beratung, verständliche Erläuterungen, Hilfestellung und ein offenes Ohr, wenn es darauf ankommt.

In einer zunehmend technisierten Umgebung, in der die Menschen aber auch mit immer höherem Tempo und einem ständigen Informationsüberfluss umgehen können müssen, bleibt die Zeit zum direkten Austausch mehr und mehr auf der Strecke. Die Themenfelder, in denen gerade dies wünschenswert und notwendig wäre, sind durch die Digitalisierung allerdings nicht weniger geworden.

Kein Wunder also, dass es bei unseren Mitgliedern noch immer einen hohen Stellenwert hat, bei Bedarf zu allen Belangen rund um das Wohnen einen persönlichen Ansprechpartner in unserem Hause zu haben. Die Basis für diesen Freiraum ist jedoch eine funktionierende Organisation, in der man die vorhandenen technischen Möglichkeiten zum Vorteil aller Beteiligten nutzt.

Gemeinsam starker Einsatz für unsere Genossenschaft!





Ob am Schreibtisch, bei der Präsentation oder vor Ort in unseren Wohnanlagen – zu tun gibt es überall etwas, und am besten geht's mit Spaß an der Sache!



Ein positives Beispiel hierfür bildete die Einführung der digitalen Schadensmeldung, die über das Internet direkt an den zuständigen Sachbearbeiter versandt werden kann. Eingehende Meldungen können so zielgerichtet bearbeitet werden und Unterbrechungen im laufenden Arbeitsprozess, die zu Lasten der Konzentration und der Qualität gehen, vermieden werden. Unsere regelmäßigen Auswertungen zeigen durch eine wachsende Nutzung in den Abendstunden, dass unsere Mitglieder diesen Service gerade außerhalb der Geschäftszeiten gern annehmen. Eine zunehmend gleichmäßigere Verteilung im Tagesverlauf weist außerdem auf einen verstärkten Einsatz mobiler Geräte hin, mit denen die Möglichkeit besteht, Nachrichten ganztägig zu versenden.

Nach erfolgreicher Einführung des sogenannten „Archiv kompakt“ des Software-Anbieters Aareon Deutschland GmbH in den Vorjahren ist inzwischen der einfache Zugriff auf Informationen aus den unterschiedlichen Arbeitsbereichen sowie eine deutliche Minimierung von Ablagevorgängen in allen Abteilungen realisiert. Damit gingen auch die Reduzierung von Archivflächen und die Verringerung des Papierverbrauchs – welche uns im Sinne des Ressourcenschutzes ein wichtiges Anliegen war – einher.

Ein weitaus größeres EDV-Projekt beschäftigte uns jedoch bereits 2017 und weit in das Jahr 2018 hinein. Wie in allen Unternehmungen, in denen komplexe Vorgänge und verschiedenste

Abläufe über einen gemeinsamen Datenbestand ablaufen und verwaltet werden, ist auch in unserer WGW das ERP-System das technologische Herz aller Tätigkeiten. Nach nahezu 50 Jahren trennten wir uns notwendigerweise von dem bereits in die Jahre gekommenen GES-System und stellten am 1. September 2017 um auf das neue System Wodis Sigma.

Nach umfangreichen Vorarbeiten, erfolgter Datenmigration und intensiven Schulungen und Coachings aller Anwender galt es nun, die EDV so weit wie möglich auf unsere genossenschaftlichen Bedürfnisse zuzuschneiden, sich von so mancher nicht mehr vorhandenen Funktion zu verabschieden und wieder Sicherheit und Automatismus im täglichen Arbeitsverlauf zu erlangen. Ein Unterfangen, das – wie fast jede Systemumstellung – alle Beteiligten unter Stress setzte und so manche eigentlich routiniert von der Hand gehende Aufgabe zur Herausforderung machte.

Das Wichtigste dabei: Die Umstellung ist geschafft, und von leider unvermeidlichen Kinderkrankheiten abgesehen laufen wir wieder rund! Das bedeutet auch, sich perspektivisch nicht nur theoretisch, sondern auch ganz praktisch mit bestehenden Optimierungsmöglichkeiten beschäftigen zu können. So können beispielsweise bereits vorhandene digitale Lösungen, wie Handwerkeranbindungen und Schadensmeldungen, zukünftig in das System integriert werden.

Ziel ist es außerdem, nicht nur vorhandene Abläufe zu vereinfachen, sondern auch neue Nutzungsmöglichkeiten zu bieten. Denn digitale Anwendungen, Kundenportale und Ähnliches werden weiter an Bedeutung gewinnen, und wir erfüllen diese Anforderungen entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mitglieder.

Zusätzliche Verwaltungstätigkeiten forderte im vergangenen Jahr auch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Bereits vor dieser europaweit geltenden Regelung, welche das bestehende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) ablöste, waren die unter anderem für Mitgliedschaft, Vertragswesen und Bewirtschaftung benötigten Daten in unserem Hause stets sicher aufgehoben. Mit der DSGVO wurden jedoch Informationspflichten und die Rechte Einzelner deutlich ausgebaut.

Auch im Rahmen unseres neuen ERP-Systems genießen sämtliche Daten besonderen Schutz, denn alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle werden von der Aareon Deutschland GmbH als Beratungs- und Systemhaus zentral in Mainz verarbeitet. Von

Dritten, welche zur Erfüllung unserer Aufgaben herangezogen werden, wie beispielsweise Ablesedienste, Versorgungsunternehmen und Handwerksbetriebe, liegen uns wiederum die notwendigen Datenschutzerklärungen vor.

Nach Abschluss dieser zeitraubenden Tätigkeiten, die uns 2018 in Atem gehalten haben, konzentrieren wir uns nun wieder auf unsere eigentliche Profession.

Eine Vielzahl der Erkenntnisse aus der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse wurde insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen direkt umgesetzt oder aber in die zukünftigen Planungen aufgenommen. Ein guter Zeitpunkt also, um auch die Themenfelder Service und Kommunikation erneut zu betrachten und uns auf kommende Anforderungen und Entwicklungen einzuschwören. Ein Workshop unter der Moderation der Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH ANALYSE & KONZEPTE, welche uns bereits seit einigen Jahren bei der Durchführung von Analysen und der Entwicklung interner Prozesse begleitet, steht bereits für 2019 auf der Tagesordnung.

Unsere Mitarbeiter, die alle anfallenden Aufgaben mit Kompetenz, Engagement und Herz meistern, sind dabei in anstehende Veränderungen stets eingebunden und aufgerufen, diese mitzugestalten. Ein Erfolgsmodell, welches sich auch in Arbeitsgruppen und bei der Projektarbeit bewährt hat. Neben internen Maßnahmen wird auch die Teilnahme an weiterführenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen von uns ausdrücklich unterstützt und gefördert.

Waren auch bisher die Bereitschaft, das vorhandene Wissen stets auf aktuellem Stand zu halten, und der Wille zur Weiterentwicklung für ein dauerhaft erfolgreiches Wirken unabdingbar, so werden zukünftig laufende Veränderungen und die Fähigkeit, damit positiv umzugehen, einmal mehr die Arbeitswelt prägen.

Gemeinsam sehen wir uns für die Zukunft gut gerüstet!

Der Vorstand bedankt sich daher beim gesamten WGW-Team und einem stets konstruktiven Betriebsrat für die erzielten guten Ergebnisse und für ein erfolgreiches Jahr 2018!

WISSENS- WERTES

Das mistmachende Kleinvieh wollen wir nicht zitieren, aber tatsächlich kann man auch mit kleinen Maßnahmen Signale setzen: Unser Jahresbericht liegt in gewohnter Qualität, aber noch umweltschonender hergestellt, vor Ihnen. Er besteht aus 100 Prozent Recyclingpapier, das ohne optische Aufheller gebleicht und mit dem „Blauen Engel“ zertifiziert ist. Bei der Herstellung werden gegenüber konventionellem Papier nur rund 40 Prozent an Energie und Wasser verbraucht.





*Gartenstadtweg 81 – unsere
Geschäftsstelle mit Gemein-
schaftssaal.*

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 2018 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2018 an Weiterbildungsmaßnahmen 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 2018 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2018, 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.



... Mittenweg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

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

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

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

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2018 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat einstimmig beschlossen, die Bestellung von Herrn Dirk Lippen zum hauptamtlichen Vorstand um 5 Jahre bis zum 30. April 2024 zu verlängern, um so zu einer kontinuierlich guten Entwicklung der Genossenschaft beizutragen.

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 Ergebnissrücklagen zum 31. Dezember 2018 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2018 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 23. April 2019

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	87.363,97	127.543,69
II. Sachanlagen	130.350.244,44	117.067.165,81
III. Finanzanlagen	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	130.438.160,41	117.195.261,50
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	4.838.735,52	4.698.935,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	167.300,23	315.422,05
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.895.045,52	7.768.943,41
Umlaufvermögen insgesamt	12.901.081,27	12.783.301,39
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	320.120,40	378.178,88
BILANZSUMME	143.659.362,08	130.356.741,77

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	11.876.302,89	11.481.291,54
II. Ergebnismrücklagen	46.260.497,66	42.637.497,66
III. Bilanzgewinn	447.151,81	437.500,97
Eigenkapital insgesamt	58.583.952,36	54.556.290,17
B. RÜCKSTELLUNGEN	3.443.882,45	3.206.432,57
C. VERBINDLICHKEITEN	81.535.872,41	72.510.849,29
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	95.654,86	83.169,74
BILANZSUMME	143.659.362,08	130.356.741,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2018

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	21.788.162,65		21.539.518,81
b. aus Betreuungstätigkeit	0,00		141,41
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.810,00	21.831.972,65	42.157,14
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		139.799,59	5.655,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		144.684,94	137.057,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		471.905,35	362.389,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.169.550,93	8.820.034,16
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		50.423,92	43.429,12
Rohergebnis		14.368.387,68	13.223.456,61
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.645.006,56		1.567.805,86
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 314.567,27 Euro	624.381,72	2.269.388,28	514.464,35 [215.049,31]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.782.533,42	3.682.720,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.121.662,69	1.028.031,32
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,78	15,77
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.200,89	1.727,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 105.082,00 Euro		2.376.752,55	2.445.317,56 [110.247,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.616,40	34.844,70
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.781.651,01	3.952.015,18
14. Sonstige Steuern		712.206,00	706.431,29
15. Jahresüberschuss		4.069.445,01	3.245.583,89
16. Gewinnvortrag		706,80	917,08
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.623.000,00	2.809.000,00
18. BILANZGEWINN		447.151,81	437.500,97

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2018	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	251.556,15	212.697,20	251.556,15	212.697,20	-38.858,95
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.176.265,85	746.537,04	326.002,20	11.596.800,69	420.534,84
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	53.469,54	66.805,00	53.469,54	66.805,00	13.335,46
Geschäftsguthaben insgesamt	11.481.291,54	1.026.039,24	631.027,89	11.876.302,89	395.011,35

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 421 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2017	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2018	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	5.122.000,00	407.000,00	5.529.000,00	407.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.964.304,66	1.000.000,00	14.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	23.551.193,00	2.216.000,00	25.767.193,00	2.216.000,00
Rücklagen insgesamt	42.637.497,66	3.623.000,00	46.260.497,66	3.623.000,00

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

Unternehmensentwicklung

	2018	2017
Mitglieder	5.624	5.538
Fluktuationsquote (%)	5,8	6,4
Wohnungen	3.138	3.138
Wohn- und Nutzfläche (qm)	207.933	208.135
Umsatzerlöse (T€)	21.832	21.582
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	17.056	16.692
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	3.899	4.618
Modernisierung (T€)	3.081	2.142
Investitionen in den Bestand (€/qm)	33,90	32,79
Geschäftsguthaben (T€)	11.876	11.481
Rücklagen (T€)	46.260	42.637
Eigenkapitalquote (%)	40,8	41,9



Vor Wintereinbruch soll der Rohbau „dicht“ sein – da heißt es früh aufstehen, denn es gibt noch viel zu tun!



VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2018

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
30	Papenstraße	117–119	1956	36	57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Peterskampweg	40–44	1956			Beerenhöhe	18–20	1977	
31	Roßberg	21–29	1956	40	58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48 ³
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19		Große Holl	62–64	1977	
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 ⁴
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32		Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
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	18 A	1980	
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963		61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20 ⁴
38	Rübenkamp	307–309	1962	12	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20		Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13		Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37	63	Rotbergfeld	23–35	1991	45 ⁵
42	Uwestraße	9–17	1966	32	64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁶
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Traberweg	26–28 A	1997	
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140		Traberweg	30	1997	
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17		Traberweg	36–38	1997	
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96	65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁷
	Lehárstraße	81–93	1968		66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁸
47	Wildacker	42–44	1970	20	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36 ⁵
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26	68	Rauchstraße	23–25	1975	12
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970		69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
49	Grenzacker	31–33	1971	164	70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁹
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971		71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
	Wildacker	2–24	1971		3138				
	Wildacker	39–45	1971						
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ¹					
51	Grenzacker	1–5	1973	109					
	Grenzacker	2–16	1973						
	Wildacker	46–52	1973						
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81					
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ²					
54	Wildacker	1	1974	9					
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68					
56	Wildacker	5–31	1976	87					

¹ Belegungsbindung bis 31.12.2028

² Belegungsbindung bis 31.12.2026

³ Belegungsbindung bis 31.12.2020

⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2018

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 31.12.2019

Organe der Genossenschaft

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

Aufsichtsrat:

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

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Bert Gettschat	stellv. Vorsitzender
René Alfeis	
Niels Bossow	
Hans-Peter Siebert	

Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender
Christine Garbe	stellv. Vorsitzende
Bert Gettschat	
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	

Vorstand:

Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
Dirk Lippen	hauptberuflich

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2018

Betriebarat:
 Heiko Flatz/Vorsitzender
 Sven Christiansen
 Kristian Lesner
 Wolfgang Schmiederer
 Torben Seidel
 Rainer Maas, Verband norddeutscher
 Wohnungsunternehmen e.V.
 B-AD Gesundheitsvorsorge und
 Schenker-technik GmbH

Schenkerbeauftragter:
 Systembeauftragter:
 Datenschnittbeauftragter:
 Fachkraft für Arbeitssicherheit:

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt-Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Steischoop
2. Bramfeld, Farmsen, Marenthal, Böhlenlager, Kopenicus-, Plauer-,
 Schanzeufer Straße, Eyckhöfenweg, Pankstetter Kamp, Volckülen
3. Gartenstadt MFH, Elbek, Hamm/Horn, Mittelmeiersberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Meinerdorf-, Sasseker-, Lehn-, Abrahamstraße
5. Eintracht, König-Henrich-Weg, Schoppsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borseler Straße

Vorstandsassistent

Susanne Scholze

Vorstand

Christine Stehr
 = Vorsitzende
 = Abt. 2, 3
 = Grundstücksverkehr/Erstkontakt
 = Gremienarbeit
 = Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Dirk Lippen
 = Abt. 1, 4
 = Betriebsrat
 = Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat

Tanja Reddig

Abteilung 1: Verwaltung	Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit
Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse Kirsti Römer	
Personal Personalverwaltung Verträge (Personal, PKW) Arbeits- und Tarifrecht Tanja Reddig	
Lohn- und Gehaltsabrechnung Zeitmanagement Susanne Scholze	
Ausbildungsleitung Matthias Demuth	
Auszubildende Sophie Much	
Interne Dienstleistungen Stefan Wichern	

Abteilung 2: Mittelfrederservice	
Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	

Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste Jennifer Flemming	Verwaltungs- sekretariat Stefanie Mohn Susanne Paasch
Sozialmanagement Anja Wöhlbier	

Abteilung 3: Mieterservice	
Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	

Bezirk 1 Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Rupschuß (techn. SB) Stefan Wichern (Hauswart) BG HH-Wohnen	Bezirk 2 Britta Eifers (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Wolfgang Schneiderei (Hauswart)	Bezirk 3 Britta Eifers (kaufm. SB) Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Michael Kruse (Hauswart)	Bezirk 4 Britta Eifers (kaufm. SB) Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Dirk Lübke (Hauswart)	Bezirk 5 Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Sven Christiansen (Hauswart)	Bezirk 6 Kirsten Leisner (kaufm. SB) Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Markus Krause (Hauswart)
---	--	--	---	---	---

Abteilung 4: Rechtswesen	
Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist	

Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel	Mitgliederverwaltung Mietenkalkulation Heidrun Frank	Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang	Betriebskosten- management Umlagenabrechnung EDV Helmut Hagen	Mietenbuchhaltung Ewa Krafft
---	---	--	--	--



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
besten gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, WGW Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in
Hamburg GmbH
Auflage: 5.000 Exemplare

... Mittenweg in Hamburg!

