



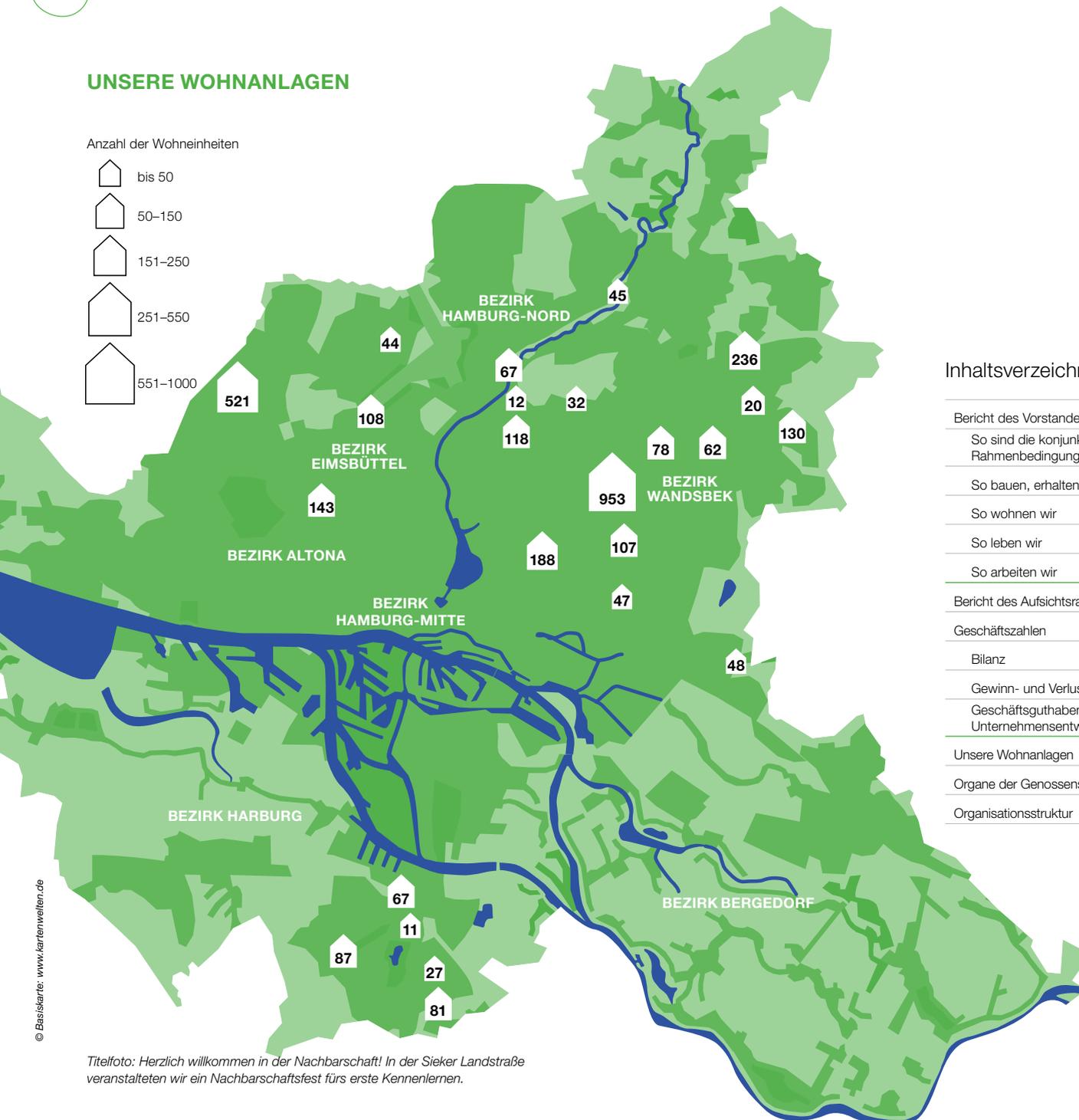
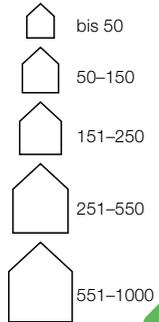
JAHRESBERICHT 2019

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



UNSERE WOHNANLAGEN

Anzahl der Wohneinheiten



Inhaltsverzeichnis

Seite

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



**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Titelfoto: Herzlich willkommen in der Nachbarschaft! In der Sieker Landstraße veranstalteten wir ein Nachbarschaftsfest fürs erste Kennenlernen.

Brot und Salz: Mitbringsel für
die Mitglieder des Neubaus
in der Sieker Landstraße



♥-lich Willkommen zu
Ihrem neuen Zuhause!

Mit freundlichen Grüßen
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

i. A. Eyer

Bericht des Vorstandes

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

beginnen wir mit den guten Nachrichten: Unsere Genossenschaft konnte im vergangenen Jahr 115 Neubauwohnungen an ihre stolzen Besitzer übergeben. Dabei war jede Wohnung ein eigenes kleines Kunsthandwerk und jeder einzelne Termin mit einer geradezu feierlichen Schlüsselübergabe gekrönt. Dazu gab es Salz und Brot als Willkommensgruß und immer wieder lachende Gesichter. Zu viel Pathos? Vielleicht. Aber es könnte doch kaum etwas schöner sein, als mitzerleben, wenn 250 Menschen – Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Familien – ein eben noch anonymes Gebäude mit Leben füllen!

Doch erst gepaart mit unseren vorhandenen Wohnanlagen wird der Neubau für uns zu einer runden Sache. Einer wichtigen Investition in unser aller Zukunft, mit einem attraktiven und vielschichtigen Angebot für unsere Mitglieder. Ist es doch ein gutes Gefühl, Kinder und Enkel versorgt zu wissen, sei es mit Wohnraum, aber auch mit Arbeitsplätzen, die in unserer Genossenschaft geschaffen und erhalten werden.

Wir sehen es an der deutschen Bundeshauptstadt, wohin es führt, wenn die Mietwohnungsversorgung aus dem Blick und der laufende „Nachschub“ ins Stocken geraten. Hamburg geht hier einen erfreulich anderen Weg. Doch machen gesetzliche Rahmenbedingungen, politische Forderungen, kommunale Abläufe

und viele weitere Widrigkeiten es weiterhin beschwerlich, alle Interessen unter einen Hut zu bringen.

Für uns steht die Zufriedenheit unserer Mitglieder an erster Stelle, denn sie sind der maßgebliche Teil unserer Gemeinschaft. Wir werden uns daher weiterhin engagiert für den Wohnungsbau und den Erhalt unserer bestehenden Wohnanlagen, mit allem, was an Modernisierung und Instandhaltung dazugehört, einsetzen.

Auch für 2020 sind wir erneut voller Tatendrang. Doch fällt es gerade aktuell schwer, sich über erzielte Erfolge zu freuen und sich mit voller Kraft auf kommende Projekte zu konzentrieren.

Die im Dezember 2019 in China ausgebrochene Corona-Pandemie ist nach nur wenigen Wochen in Europa angekommen. Die Auswirkungen auf das öffentliche Leben sind dramatisch. Reise- und Versammlungsverbote bis hin zu Ausgangssperren? Bisher kaum vorstellbare Szenarien. In kürzester Zeit bekamen wir zu spüren, was es bedeutet, wenn Handwerksbetriebe nur noch in Notfällen tätig werden, bereits lange bestehende Planungen verschoben werden müssen und Menschen um ihre Zukunft bangen, weil sie ihre Tätigkeit gar nicht oder nur noch sehr eingeschränkt ausüben dürfen.



... mittenweg in Hamburg!

Die erschreckend hohe Zahl weltweiter Todesfälle zwingt uns, die Infektionsrisiken in allen Bereichen des Lebens so gut wie irgend möglich einzudämmen – geschlossen, solidarisch und unter Zurückstellung individueller Interessen.

Wir bieten unseren Mitgliedern auch jetzt jede mögliche Unterstützung an. Auftretende Schwierigkeiten mit der Mietzahlung werden wir gemeinsam lösen, sodass neben der Sorge um seine Liebsten niemand Angst vor dem Verlust seiner Wohnung haben muss. Es braucht vereinte Kräfte, um diese Krisensituation zu bewältigen, und wir werden auch

in Zukunft ein verlässlicher Partner an der Seite unserer Mitglieder sein.

Blicken Sie also trotz allem mit uns optimistisch in die Zukunft und heute auf ein erfolgreiches Jahr 2019 zurück – und bleiben Sie gesund!


Christine Stehr


Hans-Peter Siebert

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Deutschland: Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzte die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklichen Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von etwa einem Prozentpunkt aus. Auch das erscheint angesichts der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus. Die Politik auf allen Ebenen steuert massiv dagegen, um die Auswirkungen gering zu halten. Ziel ist es, die Wirtschaftsstrukturen und das Potenzial für die wirtschaftliche Erholung nach COVID-19 zu sichern.

Bund: Der Bund hat Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen sind, in Aussicht gestellt. Es werde alles Notwendige zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen getan.

Sicher-Wohnen-Fonds: Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat zusammen mit dem Deutschen Mieterbund den Vorschlag zur Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gemacht. Ziel und Zweck ist es, Haushalten, die COVID-19-bedingt unverschuldet in Liquiditätsschwierigkeiten geraten, unbürokratisch Wohnkostenhilfe zu geben – soweit sie nicht durch die bestehenden sozialen Sicherungssysteme unmittelbar aufgefangen werden.

Bundesländer: Auch die Länder legen Hilfeprogramme auf. So plant Hamburg, Selbstständige und Kleinunternehmer mit einem hohen zweistelligen Millionenbetrag zu unterstützen. Zudem sind Stundungen bei Steuern und Gebühren sowie Gewerbemieten städtischer Flächen vorgesehen.

Europa: Die Europäische Zentralbank hat zur Stabilisierung der Finanzmärkte und des Euro ein bis Ende 2020 laufendes Notfallprogramm im Volumen von Mrd. Euro 750 für Anleihekäufe aufgelegt. Die EU-Kommission will Finanzhilfen von bis zu Mrd. Euro 25 zum Ausgleich von COVID-19-verursachten Wirtschaftsschäden zur Verfügung stellen. Zudem sollen die Regeln für Haushaltsdefizite der Mitgliedstaaten bis auf Weiteres ausgesetzt werden, um den Mitgliedsstaaten den nötigen finanziellen Spielraum für weitere Hilfen zu geben.



Unsere Planungen für 2020: Im Eydtkuhnweg 1 A+B geht es weiter mit unseren energetischen Modernisierungen.

Global: Auch global laufen die Bemühungen zur Eindämmung der wirtschaftlichen Pandemie-Folgen. Die Weltbank stellt in einem ersten Schritt Mittel in Höhe von Mrd. Dollar 12 als Soforthilfe für COVID-19-betroffene Staaten insbesondere in den Entwicklungsländern bereit.

National, auf EU-Ebene wie auch international wird 2020 aus wirtschaftlicher Sicht ein herausforderndes und ggf. verlorenes Jahr. Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) revidiert angesichts der Pandemie seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum. Wie stark der Konjunkturreinbruch sein wird, sei derzeit aber nicht absehbar.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs 2019 um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate im Vergleich zu den Finanz- und Versicherungs-

dienstleistungen (3,9 Prozent) ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wirtschaftswachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von Mrd. Euro 326,7 (nach Mrd. Euro 315,9 im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (Mrd. Euro 430,2 bzw. plus 8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2019 laut dem Deutschen Institut für Wirtschaft rund Mrd. Euro 244,6 (plus 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr).

Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in den großen Städten und Verdichtungsräumen.



Advent, Advent, ein Lichtlein brennt... und außerdem ist wieder Zeit für gemeinsames Singen, Basteln und Fröhlichsein in unserer Geschäftsstelle.



2019 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen

2019 wurden nach bisherigem Stand (November 2019) 319.200 Wohnungen genehmigt (plus 1,3 Prozent bzw. knapp 4.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau).

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

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2019 mit etwa 310.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 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 höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang für den Arbeitsmarkt 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 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 3,4 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit 2019 deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,4 Prozent nominal und 0,4 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen und zeigt damit seit 16 Jahren eine positive Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 19.000 auf insgesamt 1.293.200 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von plus 0,9 Prozent.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2018 gab es in Hamburg rund 956.476 Wohnungen. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von ca. 46 Prozent. 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.

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. 2019 haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke erneut das Ziel erreicht, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 Wohnungen zu ermöglichen.

Baugenehmigungen

Seit 2011 wurden in Hamburg insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2019 wurde der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Alle Bezirke haben ihre Zielzahlen erreicht und größtenteils deutlich übertroffen. Hamburg hat für das Wohnungsbauprogramm das Personal in den Bezirken aufgestockt. Ende 2018 gab es einen Bauüberhang von 24.920 genehmigten, aber noch nicht errichteten Wohnungen.

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG 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 geförderten Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie zum Mietrecht.

Das Bündnis 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. Seit 2017 werden davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg.

Wohnungsbauförderung

Im abgelaufenen Jahr hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Förderungen für den Bau von 3.551 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt. Im selben Zeitraum wurden 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt. Auch für 2020 stellt der Senat ein genauso umfangreiches Programm zur Verfügung wie für 2019. Die 2019 verlängerte Mindestbindungszeit von 15 auf 20 Jahre ist gut angenommen worden, Förderungen für 1.582 Wohnungen konnten sogar mit 30-jährigen Bindungen ausgereicht werden.



Endlich angekommen! 94 Wohnungen in der Sieker Landstraße wurden Anfang 2019 an unsere Mitglieder übergeben – da gab es Grund zur Freude und jede Menge zu besprechen.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Übergabe von 94 Neubauwohnungen an unsere Mitglieder

Bereits Ende 2018 konnten die Bauabnahmen für unseren Neubau in der Sieker Landstraße 41/Rahlstedt erfolgreich abgeschlossen werden. So hieß es dann spätestens zum Jahresanfang 2019 für 94 Mitglieder unserer Genossenschaft und ihre Familien: Koffer packen und auf in ein neues Zuhause!

„Ein schönes Gefühl! Wir müssen nichts reparieren, nicht renovieren, nicht tapezieren. Wir brauchen nur ein paar neue Möbel und können einziehen.“

Angela und Ion Oprea beim Einzug in die Sieker Landstraße in Rahlstedt

Doch nicht nur für die Bewohner der Wohnanlage war dies ein großer Schritt. Denn mit der Realisierung des Projektes fand auch städtebaulich eine deutliche Veränderung statt, die den Stadtteil Rahlstedt aufwertete. Wurde doch an dieser Stelle ein lange brach liegender Industriestandort in ein attraktives Wohngebiet umgewandelt.

Die 94 Wohnungen – davon 47 öffentlich gefördert – mit insgesamt rund 6.390 m² Wohnfläche leisten zudem einen wichtigen Beitrag für die bezahlbare Wohnraumversorgung in Hamburg.

Die Gebäude erfüllen die Vorgaben des KfW-Energieeffizienzhauses 70, und die Allgemein-

stromversorgung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt. Die großzügigen Grünanlagen und Spielflächen wurden aufwendig gestaltet und laden zum Aufenthalt im Freien ein.

Und auch die inneren Werte können sich sehen lassen: Zu den hochwertig ausgestatteten und barrierearmen Wohnungen in den viergeschossigen Gebäuden gehören Terrassen mit Gartenanteilen, Balkone oder Dachterrassen und

ausreichende Tiefgaragenparkflächen.

Während in Rahlstedt ein langjähriges Projekt zu Ende ging, liefen die Bauarbeiten zur Realisierung unserer 21 Wohnungen in Niendorf auf Hochtouren.

An anderer Stelle wird weitergebaggert

Zwischen Kollau und Tarpenbek – mein Zuhause! Dies bedeutet 21 weitere, ebenfalls barrierearme Wohnungen, die wir auf einer zuvor gewerblich genutzten Fläche in der Groß Borsteler Straße errichten konnten. In direkter Nachbarschaft zu unserem in den 1960er-Jahren errichteten Wohngebiet mit 108 Wohnungen wurde auf dem genossenschafts-

eigenen, rund 1.900 m² großen Grundstück eine Lücke im bestehenden Angebot gefüllt: Wohnungen, welche ohne Treppensteigen zu erreichen und weitgehend ohne Barrieren konzipiert sind.

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

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

„Ich finde es gut, dass ich in der Groß Borsteler Straße bleiben konnte. Mein Umfeld bleibt, und ich bekomme eine bessere Wohnqualität: Fahrstuhl, Dachterrasse und ein weiteres Zimmer. Über mir ist nur der Himmel, herrlich!“

Rosemarie Fiene-Bäter, alte und neue Bewohnerin in der Groß Borsteler Straße in Niendorf

Nach Vermietungsstart im Dezember 2018 waren, wie erwartet, auch hier alle Wohnungen in kürzester Zeit vergeben. Ein besonderer Fokus lag dabei auf der Möglichkeit, aus den umliegenden Mehrfamilienhäusern in den Neubau umzuziehen. Unsere Mitglieder erhielten so die Gelegenheit, ihre Wohnverhältnisse den eigenen, gegebenenfalls mit den Jahren veränderten Ansprüchen an Größe und Lage der Wohnung anzupassen, ohne das liebgewonnene Umfeld verlassen zu müssen.

Energetische Modernisierungen im Bestand – und Ersatzquartiere für geflügelte Mitbewohner

Als letztes Gebäude der Wohnanlage erhielt in 2019 die Groß Borsteler Straße 29 A–D/ Niendorf neue Fenster und eine vollständig gedämmte Außenhülle (Fassade, Dach und Kellerdecke). Wie in den zuvor modernisierten Gebäuden kamen weitere Instandhaltungsarbeiten wie beispielsweise die Überarbeitung der Dacheindeckung, der Balkone und Treppenhäuser sowie die Installation neuer Siele für die Gebäudeentwässerung hinzu.

Vorrangig hielt uns im Jahresverlauf allerdings die bereits 2018 gestartete Komplettmodernisierung eines unserer wenigen Hochhäuser in Atem. Das 12-geschossige Gebäude in der Saseler Straße/ Meiendorf mit 140 Wohnungen wurde

1968 errichtet und bereits in den 1980er-Jahren umfangreich instandgesetzt.

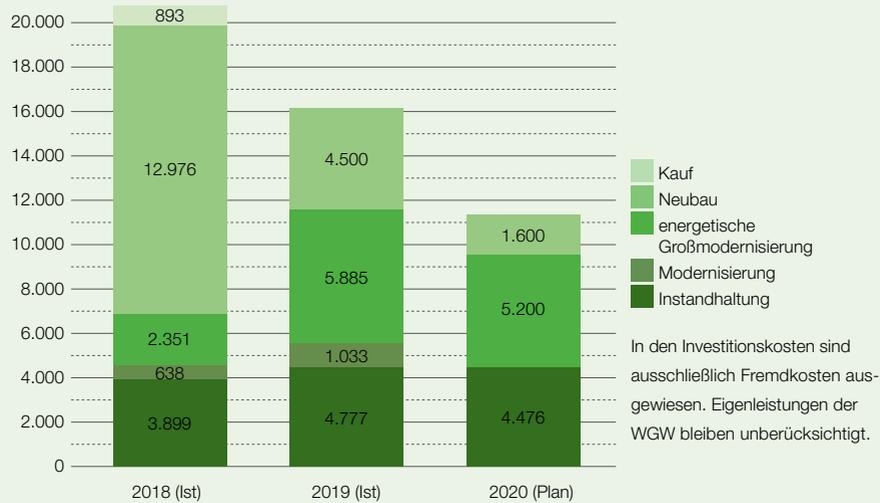
Die zahlreich zu lesenden Berichte über Brandentwicklungen an Hochhäusern veranlassten uns dennoch zu einer umfangreichen Prüfung. Im Ergebnis wurde zwar festgestellt, dass alle im Baujahr gültigen Gesetze und behördlichen Auflagen erfüllt waren, jedoch fanden wir bei der Überprüfung der Fassadenkonstruktion 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.



Und wieder hebt sich eine Richtkrone! Mit unseren Mitgliedern in der Nachbarschaft, den Handwerksbetrieben und Geschäftspartnern feierten wir nicht nur das Richtfest für 21 neue Wohnungen in Niendorf, sondern auch den bevorstehenden Abschluss der energetischen Modernisierungen im gesamten Ensemble der Groß Borsteler Straße.



Gesamtinvestitionen 2018 bis 2020



Trotz des hohen Investitionsvolumens in Höhe von über Mio. Euro 10 entschieden wir uns gegen einen Rückbau und somit für eine umfassende Modernisierung des Gebäudes, in dem rund 250 Bewohner leben. In einem beispiellosen Kraftakt aller Beteiligten wurde ein umfangreiches Paket geschnürt und schnellstmöglich unsere Mitglieder informiert, Genehmigungen eingeholt, geplant, Aufträge vergeben und schließlich losgebaut.

Bereits kurz nach Beginn der Arbeiten bestätigte sich die Richtigkeit unserer Entscheidungen, denn weitere brennbare Baustoffe und Schadstoffbelastungen fanden sich auf den Flachdächern und im Bereich der bereits überarbeiteten Balkon- und Fassadenflächen. Sämtliche dieser Bauteile wurden fachgerecht entsorgt.

Die Modernisierung beider Gebäudeabschnitte konnte in 2019 zu großen Teilen planmäßig realisiert werden. Im Einzelnen beinhaltet

diese die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der gesamten Außenhülle (Fassade, Dach und Kellerdecke), die Erneuerung der Balkonabdichtungen mit Herstellung neuer verglaster Balkongeländer und die Überarbeitung der Grundstücksentwässerungsanlagen. Zusätzlich die Erneuerung von Teilen der Heizungsanlage, die Montage einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, der Austausch diverser Heizkörper in den Wohnungen und die notwendige Optimierung der Heizungseinstellungen durch einen sogenannten hydraulischen Abgleich.

Eine Erneuerung der Versorgungsstränge im Gebäude, welche aufgrund vermehrt aufgetretener Rohrbrüche in naher Zukunft notwendig geworden wäre, sowie weitere Informationen und Wünsche unserer Mitglieder, die wir im Rahmen eines Jubiläumfestes für die Wohnanlage im Juni 2018 abgefragt hatten, veranlassten uns jedoch, die Planungen für die Saseler Straße noch einmal auszuweiten



In der Saseler Straße wird fleißig gearbeitet. Wenn erst einmal die Fassade geputzt wird, ist jedoch das Größte geschafft. Wurde auch Zeit, denn die Fledermäuse wollten nach dem Winterschlaf pünktlich zurück in ihre neuen Unterkünfte!



bzw. das Gebäudeinnere mit einzubeziehen.

Um die Notwendigkeit und mit Unannehmlichkeiten verbundene Instandsetzung der Versorgungsleitungen ein wenig zu versüßen, boten wir allen Mitgliedern mit bislang nicht modernisierten Bädern oder Küchen eine Erneuerung an. Hierzu wurden alle 140 Wohnungen einzeln begutachtet und individuelle Gespräche geführt.

Nach Bereitstellung eines weiteren Investitionsvolumens in Höhe von Mio. Euro 4 konnten Anfang 2020 die strangweisen Überarbeitungen der Bäder bzw. Küchen begonnen werden. Eingeplant sind überdies die Instandsetzung der Flure und des Sicherheitstreppenhauses sowie die Modernisierung der

drei vorhandenen Aufzüge in Verbindung mit der Erweiterung der Kabinengröße.

Und auch einen ganz besonderen Wunsch unserer Mitglieder werden wir noch erfüllen – den Einbau eines zweiten Aufzuges im Haus- eingang 130.

Nicht nur ein Gewinn an Komfort, sondern im Falle von wartungsbedingten Ausfällen oder Störungen ein wichtiger Aspekt für alle diejenigen, denen der Aufstieg in die 12. Etage nicht mehr so leichtfällt.

In den Kosten sind außerdem Modernisierungskosten für Wohnungen enthalten, die während der Umbauzeit frei wurden. Diese werden bewusst freigehalten, um den Mitgliedern Ersatzräume für die Zeit zu bieten, in der in der eigenen Wohnung kein Frisch- und Abwasser zur Verfügung steht. Eine Lösung, die zwar die Erlöse mindert, jedoch den Bewohnern den Weg zu Waschcontainern außerhalb des Gebäudes erspart.

Nach abschließender Modernisierung der Eingänge mit barrierearmen Zugängen und

Wiederherstellung der Außenanlagen sehen wir somit einen ehemaligen Plattenbau aus den 1960er-Jahren gut gerüstet für die Zukunft!

Und das Beste zum Schluss:

Die frühzeitigen Hinweise unserer Mitglieder auf Fledermausvorkommen am Gebäude brachten uns neben allen planerischen, logistischen und baulichen Herausforderungen ordentlich in Schwung. Nach umfangreichen Schutzmaßnahmen während der Gerüststellung wurden im Zuge der Fassaden- und Dacharbeiten über 100 Kunsthöhlen für verschiedene Fledermausarten eingebaut. Die ersten Rückkehrer wurden schon gesichtet!

Klima- und Umweltschutz – klar, was sonst?

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem sich zuspitzenden Dilemma. Die Notwendigkeit weiterer intensiver Bemühungen zum Klima- und Umweltschutz ist lange erkannt, jedoch bleibt es bei dem Balanceakt, trotz hoher Investitionssummen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Frau
Christine Stehr

i. Hs. WGW

Hallo, Frau Stehr,

.... der erste Winter ohne Socken Unsere z.T. 'Selbstgestrickten' bleiben in der Schublade, aber Ihnen wollten wir auf alle Fälle symbolisch 1 Paar Socken schicken - so zum Spaß und vielleicht als Speedie für eine Weichhaatstonhala.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Ihnen, Ihren Kollegen und Mitarbeitern unsere Zufriedenheit über den Fortgang der Arbeiten an unserem Haus und in unserer Wohnung zum Ausdruck bringen. Wir freuen uns jedesmal, wenn wir unser Haus von außen betreten - es hat ungemein gewonnen. Wir freuen uns über die Verbesserungen in unserer Wohnung - die wunderbaren Fensterbänke - der wieder begehbare Balkon - natürlich die Isolierung und die Dämmung der Außenwände - und hoffen natürlich, daß auch die restlichen Arbeiten für uns im ertäglichen Rahmen "über die Bühne" gehen und wir dann alles noch recht lange genießen können.

Natürlich mußten wir unser Konto etwas strapazieren für eine neue Markise, Gardinen, Pflanz-Sockenschutz für die Fenster; unsere Abluft-Dunstabzugshaube warnte wertlos, aber das Ergebnis ist es wert.

Wir freuen uns über den guten Kontakt zu Ihnen; wir wünschen Ihnen alles, alles Gute.

Büchel
Stehr
Hans Ag. mo

Die energetische Modernisierung von 140 Wohnungen im Zeitraffer. Für unsere Mitglieder bei Weitem kein Zuckerschlecken, und dennoch haben sie uns großartig unterstützt – herzlichen Dank dafür!



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg



Instandhaltungsplan 2020

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Eydtkuhnweg 1 A+B	Fassade und Kellerdecke dämmen, Fenster erneuern, Balkone und Treppenhäuser instandsetzen - inkl. neue Türen und Fenster, hydraulischen Heizungsabgleich vornehmen, Außenanlagen überarbeiten
Eilbeker Weg 20–28, Wagnerstraße 126–130	Fahrradstellplätze herstellen
Uwestraße 9–17	Außenwand instandsetzen, Lüfterabdeckungen sowie Geländer und Beleuchtung der Tiefgarage erneuern
Wildacker 2+4	Treppenhäuser instandsetzen
Rotbergfeld 40–48	Balkone instandsetzen

Bereits in den vergangenen Jahren gab es ambitionierte Klimaziele, und einmal mehr wird dies für die Zukunft gelten, denn die Anforderungen an die Reduzierung des Kohlendioxid-ausstoßes (CO₂) sind erneut verschärft worden. Auch die nach wie vor deutlich steigenden Baukosten erschweren die Situation, bei der Modernisierung bestehender Gebäude ebenso wie im Neubau.

Solange sich ein für unsere Mitglieder machbarer Weg finden lässt, werden wir die Modernisierungen unserer Wohnanlagen konsequent weiterführen. Im Rahmen der Planungen prüfen wir regelmäßig die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und beschäftigen uns auch darüber hinaus mit wichtigen Umweltthemen wie beispielsweise der Begrünung von Dachflächen, der Herstellung von vogel- und bienenfreundlichen 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

ne Heizleistung verringert werden, die Anlage wird zukünftig durch eine Solaranlage bei der Wärmeversorgung und der Warmwasserbereitung unterstützt. Nach Modernisierung wird für das Gebäude eine Einsparung beim sogenannten Primärenergieverbrauch um gute 42 Prozent und eine Reduzierung des Kohlendioxid-ausstoßes (CO₂) von 57 Prozent – nämlich 188 Tonnen im Jahr – prognostiziert.

Einen weiteren aktiven Beitrag zum Umweltschutz liefern unsere in 2019 durchgeführten energetischen Modernisierungsarbeiten mit einer CO₂-Einsparung von jährlich knapp 50 Tonnen. Zu einer positiven Bilanz führt uns auch unser Neubau in der Groß Borsteler Straße, welcher aufgrund seiner Energieeffizienz bei rund fünffacher Fläche einen nahezu gleichen Energiebedarf hat wie der ursprüngliche Gewerbebau aus den 1960er-Jahren.

Immer nah dran an den Themen

Der Erhalt unserer Wohnungen und Gebäude durch Modernisierung und Instandhaltung bleibt ein wichtiges Anliegen, für das wir weiterhin Investitionsmittel auf hohem Niveau zur Verfügung stellen.

Die positive Auftragsituation und die hohe Auslastung der Handwerksbetriebe erschweren es jedoch zunehmend, diese Investitionen auch tatsächlich planmäßig umzusetzen bzw. im Falle zeitnah notwendiger Einsätze geeignete Fachbetriebe zu bekommen. Wir begegnen der Situation mit möglichst frühzeitigen Planungen und verlässlichen Vertragspartnerschaften, die sich bereits in guten und in weniger guten Zeiten bewährt haben. Doch auch bei langjährigen Geschäftspartnern wirkt sich der zunehmende Fachkräftemangel aus.

Die im Vorjahr aufgrund fehlender Kapazitäten bei den Handwerksbetrieben nicht vollständig umsetzbaren Arbeiten an den Grundstücksentwässerungsanlagen haben wir in 2019 aufholen können. Der systematische Ersatz vorrangig älterer Entwässerungsanlagen in den Mehrfamilienhäusern zur Sicherstellung der Dichtigkeit im Sinne des Grundwasserschutzes kann somit weitergeführt werden.

Insgesamt müssen für alle notwendigen Arbeiten weiterhin ansteigende Kostenansätze eingeplant werden 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. 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.

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 oft auch Verbesserungen im Schallschutz, der Ersteinbau von Bad und/oder WC sowie Optimierungen in der Grundrissgestaltung und ähnliche Maßnahmen nötig.

„Ich sehe Licht am Ende des Gerüstes...“

So äußerte sich ein Bewohner in der Saseler Straße nach etwa einem Jahr Modernisierungszeit. Optimismus ist alles – und zum Glück geht ja jede Baustelle mal vorüber!



So wohnen wir

Eine besondere Umzugsbegeisterung ist in unseren Wohnanlagen normalerweise nicht festzustellen. Mehr noch – wie wir aus unseren aktuellen Analysen wissen, beschäftigen sich 83 Prozent unserer Bewohner überhaupt nicht mit Umzugsge-danken, und lediglich 4 Prozent haben hierzu konkrete Pläne. Meist sind veränderte Lebensumstände, Gesundheit oder Alter die Auslöser für solche Überlegungen, und der deutlich überwiegende Teil möchte innerhalb der WGW umziehen.

Ist der Wunsch einmal da, muss auch die passende Wohnung dann erst einmal gefunden werden – im Hamburger Umfeld keine leichte Aufgabe. Oft sind es daher die neu errichteten Wohnanlagen, die Bewegung in die Sache bringen und bestenfalls in der bekann-ten Umgebung eine gute Alternative zu den bisherigen vier Wänden bieten.

So ist es nicht verwunderlich, dass unsere seit Jahren auf niedrigem Niveau befindliche Fluktuationsquote in 2019 mit einem Anstieg auf 7 Prozent (2018: 6,4 Prozent) eine kleine

Bewegung nach oben machte. Wir sehen das positiv, denn wenn eine Wohnsitua-tion nicht mehr passt, ist es oft die richtige Entscheidung, sich auf den Weg machen. Unsere Neubauten bieten dann so man-

ches Mal, ebenso wie die dann frei werdenden Bestandswohnungen, die optimale Lösung – und wir freuen uns, wenn am Ende jeder das bekommt, was er sucht!

Insgesamt wechselten 225 Mitglieder (2018: 186) im Jahresverlauf ihre Wohnung, 67 davon fanden auch ihr neues Zuhause bei unserer Genossenschaft (30 Prozent). Leerstände (25 Wohnungen zum 31. Dezember 2019) ver-zeichnen wir nahezu ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten. Diese sind in erster Linie durch 16 Wohnungen begründet, welche als Ausweichwohnungen

„Ich habe hier nicht nur eine neue Wohnung gefunden. Wir Nachbarn sind eine große Familie geworden.“

Maria Noorzai im Interview für die Titelgeschichte unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“ – die beiden Ballon-Künstlerinnen gehören auch dazu

im Rahmen der umfassenden Modernisierungsarbeiten in der Saseler Straße bereitgehalten werden. Eine Entscheidung, die wir zugunsten der Bewohner der 140 Wohnungen getroffen haben, um die Zeiten, in denen aufgrund der Instandsetzung der Steigeleitungen in den Wohnungen kein Frisch- und Abwasser zur Verfügung steht, erträglich zu halten. Alle nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung stehenden Wohnungen waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Aufgrund des hohen Modernisierungsumfanges in dieser Wohnanlage konnte sowohl für die energetische Modernisierung als auch für die Modernisierung von Bädern und Küchen eine Förderungszusage bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zur Finanzierung des Projektes erlangt werden. Diese sichert bezahlbare Grundnutzungsgebühren für die Wohnungen und beinhaltet eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 10 Jahre nach Abschluss des Projektes.

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

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 Bestandshalters notwendig. Bedingt durch stark anziehende Baupreise, weitere regulatorische Eingriffe und die weiterhin hohen Grundstückspreise, gestaltet sich dies auch für die Genossenschaften zunehmend schwieriger.

WISSENS- WERTES

Rund 1.200 Heckenpflanzen, 150 Sträucher und 15 Bäume, 3.100 m² Rasenfläche, über 420 m² Dachbegrünung, vier große Fledermauskästen und ein Insektenhaus, dazu acht großkronige Bäume auf unseren genossenschaftlichen Grundstücken und eine Finanzspritze für die Neuanpflanzung von 36 Rahlstedter Stadtbäumen in Kooperation mit der Loki Schmidt Stiftung.

Unser Fazit: Umsichtiger Wohnungsbau zerstört weder Grünflächen noch Lebensräume! Das gilt insbesondere für die Sieker Landstraße, denn dort, wo es jetzt grünt, blüht, krecht und fleucht, war ursprünglich ein Industriegelände.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltniete) von monatlich Euro 6,82 (2018: Euro 6,66) pro m² Wohnfläche zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten. Der im November vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2019 wies eine vergleichbare Durchschnittsmiete von Euro 8,66 pro m² Wohnfläche aus. Rund 85 Prozent unserer Dauernutzungsgebühren liegen unter diesem Wert. Der Anstieg der durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Hamburg ist mit rund 2,6 Prozent gegenüber der letzten Erhebung, welche 2017 einen Anstieg von 5,2 Prozent auswies, deutlich zurückgegangen.

Hamburg ist damit ein wohlthuendes Beispiel für einen im Großen und Ganzen funktionierenden Wohnungsmarkt – ist die Stadt doch seit Langem geprägt durch genossenschaftliche, kommunale, aber auch private Vermieter, deren Hauptinteresse nicht in der maximalen und schnellen Rendite liegt. Gemeinsam mit diesen verantwortungsbewussten Vermietern betrachten wir uns als maßgeblicher Faktor für die Dämpfung der Mietpreise in Hamburg, welche auch ohne staatliche Regulierungen funktioniert.

Zunehmende Einflussnahme auf die Mietpreissteuerung, wie beispielsweise die Verlängerung des Betrachtungszeitraumes für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre, erschwert jedoch gerade im vorhandenen Wohnungsbestand wertvolle Investitionen. Die bereits zuvor veranlasste Absenkung der zulässigen Wertverbesserumlage von 11 auf 8 Prozent verringert überdies Handlungsspielräume und schränkt gerade bei zu befürchtenden weiteren Kostensteigerungen die Möglichkeiten der wirtschaftlichen Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen stark ein.

Energetische Modernisierungen, Baderneuerungen, barrierearme Umbauten und Ähnliches stehen verständlicherweise weit oben auf der Wunschliste unserer Mitglieder. Diese weiterhin zu realisieren wird nur möglich sein, wenn eine langfristige Wirtschaftlichkeit solcher Arbeiten gegeben ist.

Auch hierbei bleibt es unser Ziel, die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen durchführen, auch daran zu orientieren, was für unsere Mitglieder tragbar ist. In der Regel müssen die Erhöhungen dabei deutlich hinter dem zurückbleiben, was gesetzlich möglich und zulässig wäre.

Der insgesamt in Hamburg deutlich abgeschwächte Anstieg der Mieten ist allerdings auch der hohen Zahl an Neubaufertigstellungen in den vergangenen Jahren zu verdanken. Denn nur durch ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage werden sich die Mieten in einem bezahlbaren Segment halten lassen.

Die Besucherzahlen in unserer Geschäftsstelle und unseren Servicebüros belegen, dass die persönliche Beratung von unseren Mitgliedern weiterhin in Anspruch genommen wird. Jedoch gewinnt das digitale Angebot, welches die Möglichkeit der schnellen Informationsweitergabe und -vermittlung auch außerhalb der Geschäftszeiten bietet, weiterhin an Bedeutung. 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. Unsere Mitarbeiter im Mieterservice sind als erste Ansprechpartner, aber 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 Kontakt für den Notfall. 311 Störungsmeldungen wurden 2019 wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme an die Notrufzentrale gegeben, davon erfolgten 195 Anrufe an Wochenenden.





Unser Fest in der Sieker Landstraße brachte alle Nachbarn zusammen. Bei Kaffee und Kuchen ließ es sich herrlich klönen oder in echter Handarbeit Behausungen (Foto Seite 52/53) für die heimischen Wildbienen bohren.



So leben wir

Zelte wurden angeliefert, Bierzeltgarnituren aufgebaut, Schilfmatten, Bambus und Baumstämme bereitgestellt, und schließlich rollte ein so herrlich historisch anmutender Citroën Typ H auf das Gelände, der – kaum dass die Ausgabeluke aufging – einen herrlichen Duft nach frischem Kaffee und selbst gebackenen Muffins verströmte.

Zusammen mit „Salvatore“, dem Ballonkünstler, „Mirja“, die die Gesichter der Kleinsten malerisch verzierte, und einem Informationsstand der Hamburger Stadtreinigung mit passendem Equipment und Wurfspiel war der große Kinderspielplatz in der Sieker Landstraße in Windeseile der perfekte Platz für unsere erste Veranstaltung in unserer neuen Wohnanlage in Rahlstedt.

Dass wir außerdem noch Bohrmaschinen, Gartenschere und eine mobile Werkbank heranschleppten, kam nicht von ungefähr. Denn den Naturschutzgedanken, der das

Projekt während der gesamten Planungs- und Realisierungsphase begleitete, den wollten wir an die Bewohner weitergeben – mit dem Aufbau einer Nisthilfe für Wildbienen. Schließlich hatten wir dank geeigneter Pflanzenauswahl bei der Grünflächengestaltung bereits für das richtige Angebot an Nahrungsmitteln gesorgt.

So wurde gesägt, gebohrt, geschnitten, gewerkelt und natürlich mit den Nachbarn geklönt. Der wichtigste Teil unserer nachbarschaftlichen Kennenlern-Aktion, zu der wir neben den Bewohnern unserer 94 Wohnungen auch die Eigentümer der 61 Wohnungen und ihre Familien einluden, die gemeinsam mit unseren Genossenschaftsmitgliedern im Neubauquartier leben.

Das Wetter spielte mit, und somit wurde unser nachbarschaftlicher Klönschnack ein voller Erfolg, bei dem sich so manche Familien gleich für das nächste Treffen verabredeten. So soll es sein, und der Grundstock für oft viele Jahre freundliches und respektvolles Miteinander ist

„Da ich in meinem Leben schon öfter umgezogen bin, kann ich es beurteilen. Was Besseres konnte mir nicht passieren! Die WGW ist der beste Vermieter, den ich je hatte!“

Das hören wir gern! Die Anmerkung eines Neumieters auf die Frage: Was wünschen Sie sich von der WGW? WGW-Umfrage nach Neuermietung 2019



Allerbeste Stimmung im Festzelt! Doch bei unserem Mitgliederfest in der Groß Borsteler Straße gab es auch Zeit für Zweisamkeit.

gelegt. Dank fachkundiger Unterstützung des NABU war am Ende des Tages auch das Insektenhaus befüllt und jedes Bambusrohr am richtigen Platz.

Bereits ein paar Tage länger kannten sich die Nachbarn in Niendorf, als wir sie anlässlich des Richtfestes für unseren Neubau in der Groß Borsteler Straße zu einem großen Mitgliederfest einluden.

Doch feierten wir nicht nur das Heben der Richtkrone, sondern auch den Abschluss einer Reihe von Modernisierungsarbeiten, mit denen die Gebäude mit insgesamt 108 Wohnungen im Laufe der letzten Jahre kontinuierlich auf den energetisch aktuellen Stand gebracht wurden.

„Beim Adventssingen war alles schön vorbereitet, auch das Basteln für die Kinder. Dass die Schüler gesungen haben, fand ich ganz niedlich.“

Ein gut gelauntes Mitglied aus Wandsbek im Interview mit unserem Nachbarschaftssender noa4

Ein schöner Anlass, Danke zu sagen bei all denen, die die Modernisierungs- und Bauarbeiten tapfer ausgehalten haben, und auch bei denen, die durch ihre Fachkenntnis und ihre

tägliche Arbeit zu einer gelungenen Überarbeitung des Ensembles beigetragen haben. Für alle zukünftigen Neubebewohner und sonstigen Interessierten außerdem eine Chance, durch den Rohbau zu spazieren, und

natürlich eine gute Gelegenheit, schon einmal reinzuschnuppeln, wie es so läuft in der Nachbarschaft.

So gab es auch in Niendorf einen rundum fröhlichen Tag, zu dem wir auch unsere Mitgliedervertreter einluden, um sowohl Neubau als auch Bestandsmodernisierungen zu inspizieren.



Wer braucht denn immer Sonnenschein? Nur im Herbst gibt es diese schönen gemütlichen Momente – und natürlich das traditionelle Laternelaufen durch die Gartenstadtsiedlung!





In der Vertreterversammlung hatten unsere Genossenschaftsvertreter unter anderem über die neue Satzung und Wahlordnung zu beschließen. Außerdem wurde ein Wahlvorstand für die anstehenden Vertreterwahlen 2020 gebildet, der sogleich mit der Arbeit begann!



Ja, wird denn bei der Genossenschaft nur gefeiert? Nein. Doch die Menschen zusammenzubringen, das halten wir in Zeiten, in denen man Freundschaften in sozialen Netzwerken gründet und Anerkennung aus der Anzahl der Likes für seine Selfies zieht, für eine zunehmend wichtige Aufgabe. Denn wenn es mit dem Nachbarn mal nicht mehr so gut klappt, dann ist das Leben manchmal ganz schön analog. Achtung, Respekt und Wertschätzung sind dann die beste Basis – auch wenn es gilt, Konflikte aus dem Weg zu räumen.

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. Denn vielfach kommt 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 wäre das Programm in unseren Nachbarschaftstreffs ohne Ehrenamtliche, die sich in ihrer Freizeit engagieren und ihre Zeit gern im Kreise Gleichgesinnter verbringen, nur halb so abwechslungsreich. Daher unterstützten wir hier gern, denn auch auf diese Weise wird der Fördergedanke unserer Genossenschaft gelebt.

Kein Wunder also, dass wir 2019 auch im Wildacker etwas zu feiern hatten. Nämlich das zehnjährige Bestehen unseres Nachbarschaftstreffs in Eidelstedt. Neben Spielgruppen und Gesprächskreis gibt es dort auch eine Malgruppe. Und als die zur Jubiläumsfeier gleich ihre aktuellen Kunstwerke mitbrachte, nahmen wir kurzerhand das Hauswartbüro mit in Beschlag, damit alle die spontane Ausstellung bewundern konnten.

Mitgliederentwicklung 2019

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2019	5.624	74.824
Zugänge 2019:		
Neuaufnahmen	232	3.893
Zeichnung weiterer Anteile		2.417
	232	6.310
Abgänge 2019:		
Kündigung	75	1.197
Kündigung weiterer Anteile		421
Übertragung	6	231
Tod im Geschäftsjahr	54	657
Tod frühere Jahre	20	294
Ausschluss	10	122
	165	2.922
Stand 31.12.2019	5.691	78.212
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	67	3.388

Unser Nachbarschaftssender noa4 passte an diesem Tag leider nicht in die umgebaute 3-Zimmer-Wohnung. Ansonsten gehört das Team mit Kamera und quietschgrünem Mikrofon längst zum gewohnten Begleitprogramm. Unsere Beiträge sowie die der weiteren beteiligten Genossenschaften und Wohnungsunternehmen können von unseren Mitgliedern über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen werden. Wer möchte, kann die Beiträge auch über unsere Homepage abrufen.

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

Wer einmal in unserer Genossenschaft sein Zuhause gefunden hat, bleibt uns meist verbunden – und spricht über uns. So lesen wir jedenfalls die jährlich von uns vorgenommene Auswertung der Kontaktgründe. Neben 24 Prozent, die über unsere Homepage oder externe Vermietungsportale auf uns aufmerksam wurden, waren es 2019 über 70 Prozent, bei denen das Interesse durch Familie,

Bekannte oder Freunde geweckt wurde. Auch bei unseren Umfragen und Analysen verzeichnen wir regelmäßig positives Feedback und eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung von unseren Mitgliedern.

Bei so viel positiver Energie ist es nicht überraschend, dass das Interesse an einer Mitgliedschaft ununterbrochen hoch ist. Auch die Wohnungen unserer Genossenschaft, deren Vergabe durch den Mieterservice auf der Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie vorgenommen wird, sind weiterhin stark nachgefragt. Eine gute Beratung, inwieweit sich Wohnraumwünsche realisieren lassen, ist daher unerlässlich, damit Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote gar nicht erst aufkommt. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt.

Jedoch spiegelt sich unsere Neubauaktivität auch in der Zahl unserer Mitglieder bzw. der Neuaufnahmen wider. Denn vor allem durch den Neubau ergeben sich Möglichkeiten, neue Mitglieder aufzunehmen und somit weiteren Menschen sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu bieten, in dem sie vor willkürlichen Kündigungen geschützt sind.

2018 feierte das Genossenschaftsgesetz seinen 130. Geburtstag – das bedeutet 130 Jahre Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auf der Grundlage demokratischer Prinzipien. Hierzu gehört auch das regelmäßige Wahlprozedere der Vertreterversammlung, denn die Amtszeit der jeweiligen Vertreter beträgt satzungsgemäß 5 Jahre.

Für die anstehende Neuwahl, die bis zur Vertreterversammlung 2020 abgeschlossen sein musste, starteten wir 2019 mit den Vorbereitungen. Hierzu wurde bereits auf der letzten Versammlung ein den Vorgaben der Wahlordnung entsprechender Wahlvorstand berufen. In mehreren Sitzungen wurden die Wahlbezirke neu organisiert und die Anzahl der zu wählenden Vertreter den aktuellen Gegebenheiten angepasst. So konnte auf die ansteigende Zahl von Mitgliedern reagiert werden und gleichzeitig die Interessen der Vertreter sowohl räumlich als auch inhaltlich besser gebündelt werden.

Dank zügiger Vorgehensweise und hohem Engagement aller Beteiligten konnte die Wahl bereits 2019 abgeschlossen und die neuen Vertreter, welche nach der kommenden ordentlichen Vertreterversammlung ihr Amt antreten, bekanntgegeben werden. Wir freuen uns daher, auf der nächsten Versammlung nicht nur unsere bisherigen, von denen die meisten erneut kandidierten, sondern auch die neuen Mitgliedervertreter unserer WGW begrüßen zu dürfen.

WISSENS- WERTES

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Mai 2019 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 drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

So arbeiten wir

Und wieder einmal ist es unsere Großmodernisierung in der Saseler Straße/Rahlstedt, die ein Beispiel liefert und auch unsere Art zu arbeiten besonders gut umschreibt. Denn wenn man sich entscheidet, für die Ankündigung einer Baumaßnahme 140 Wohnungen einzeln aufzusuchen, dann muss man das auch wirklich wollen.

Wäre es doch vermeintlich so viel einfacher, einen Serienbrief zu verschicken oder eine Versammlung einzuberufen. Beides hat Vorteile, denn wer schreibt, der bleibt, und in einer großen Veranstaltung muss man seine Planungen bestenfalls nur ein einziges Mal erläutern. Individuelle Fragestellungen bleiben jedoch auch bei dieser Vorgehensweise offen. Nicht jeder traut sich, in großen Runden auch seine Fragen zu stellen, und ein Ankündigungsschreiben, welches in einem Rutsch alle rechtlichen Vorgaben erfasst, ist am Ende

ganz sicher so verklausuliert, dass keiner mehr durchblickt.

Also entschloss sich unser Mieterservice, sich im Team aus Hauswart, technischen und kaufmännischen Kollegen und dem beauftragten Architekturbüro auf den Weg zu machen. Hut ab! Denn 140 Wohnungen sind nun einmal 140 Wohnungen, und bei aller Vorbereitung dauert jedes einzelne Gespräch eben so lange, wie es dauert.

Natürlich war es eine Mischung aus schriftlichen Ankündigungen, persönlichen Terminen und Besichtigungen in eigens bereitgestellten Musterwohnungen, die unsere Mitglieder erwartete, aber am Ende hatte jeder die benötigten Informationen auf der Hand und die Besonderheiten seiner Wohnung oder persönlichen Befindlichkeiten, auf die es Rücksicht zu nehmen galt, im Gespräch platziert.





Ob Workshop oder Arbeitsgruppe – im Team, im offenen Austausch und auch beim Origami kommen die guten Ideen wie von selber! Und wer eine Denkpause braucht, streichelt zwischendurch einfach mal die Fellnase.



Für solche Aufgaben heißt es, nicht nur fachliches Know-how, technische Expertise und Wissen um die mietrechtlichen Rahmenbedingungen im Gepäck zu haben, sondern vor allem Empathie, Fingerspitzengefühl und echtes Interesse an den Menschen mitzubringen. Eine der vielen Besonderheiten, die das Arbeiten in der Wohnungswirtschaft so unglaublich spannend machen.

Dieser offene und ehrliche Umgang mit unseren Mitgliedern hat sich noch immer bewährt, und sie danken es uns, indem sie auch umfangreiche und unangenehme Arbeiten gemeinsam mit uns durchstehen. Die am Anfang investierte Zeit lässt sich also bestenfalls direkt in die Zufriedenheit unserer Mitglieder ummünzen.

Weitere herausragende Anforderungen sind aber vor allem Kommunikationsstärke und Serviceorientierung, die zur erfolgreichen Mitgliederbetreuung benötigt werden. Fähigkeiten, die immer wieder trainiert, auf ihre Alltagstauglichkeit überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst werden müssen.

Nachdem eine Vielzahl der Erkenntnisse aus der aktuellen Wohnzufriedenheitsanalyse insbesondere im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen direkt umgesetzt oder aber in die zukünftigen Planungen aufgenommen wurde, war 2019 der richtige Zeitpunkt, um sich genau diese Themenfelder Service und Kommunikation wieder einmal genauer anzusehen.

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, bot hierfür die richtigen Rahmenbedingungen.

So hieß es denn „Kopf frei“ und „Querdenken erwünscht“, als wir uns fernab vom eigenen Schreibtisch mit den zukünftigen Anforderungen und Wünschen unserer Mitglieder, Herausforderungen in der digitalen Arbeitswelt, aber auch mit den Chancen zur zukünftigen Ausgestaltung anfallender Tätigkeiten beschäftigten.

Ausgesprochen positiv war hierbei zunächst die Erkenntnis, dass wir in Sachen Digitalisierung in den vergangenen Jahren bereits vieles bewegt haben. Nicht nur für die vorhandenen Möglichkeiten wie beispielsweise die Handwerkerkopplung, das elektronische Archiv, die automatische Dokumentenerstellung im neuen Enterprise Resource Planning (ERP)-System und die internet-basierte Weitergabe von Schadensmeldungen gab es positives Feedback, sondern auch zukünftige digitale Anwendungen fanden großes Interesse und hohe Akzeptanz.

Nach zwei Tagen intensiver Arbeit gingen wir schließlich angefüllt mit Inspirationen und guten Ideen wieder frisch ans Werk. Ein erarbeiteter Maßnahmenplan mit benannten Aufgaben, Verantwortlichen und Überlegungen zur möglichen Nutzung der Digitalisierung hilft, die konkreten Ziele im Alltag nicht aus den Augen zu verlieren. Denn natürlich lässt sich die Zukunft der Arbeit nicht unter Laborbedingungen gestalten, vielmehr bleibt dies ein ständiger Prozess, bei dem es auch regelmäßig nachjustieren gilt.

So verändern in erster Linie auch die Kommunikationswege unserer Mitglieder unsere internen Prozesse. Denn auch wenn das persönliche Gespräch nach wie vor hoch im Kurs steht, verzeichnen die Zugriffe auf unsere Homepage und daraus resultierend die Anfragen, die uns auf diesem Wege erreichen, einen deutlichen Anstieg. Auch hier lässt sich ein Zusammenhang zu unseren Neubauprojekten erkennen, bei denen sich unsere Mitglieder neben den notwendigen Erstinformationen auch über den Baufortschritt online auf dem Laufenden halten.

An den Auswertungen zu Kontaktanfragen im Tagesverlauf lässt sich außerdem ablesen, dass Tageszeiten, in denen Meldungen versandt werden, nicht mehr so stark variieren. Eine zunehmende Anzahl von Mitgliedern und Interessenten nutzen das gesamte Spektrum, um Nachrichten unabhängig von Zeit und Ort zu übermitteln.

Die Optimierung von Abläufen hin zu einer Informationsübermittlung, die weitgehend ohne Medienbrüche funktioniert, wird daher eine Aufgabe sein, die uns in naher Zukunft weiter begleiten wird. 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.

Unsere Mitarbeitenden sind als diejenigen, die alle anfallenden Aufgaben mit Kompetenz, Engagement und Herz zu meistern haben, nicht nur aufgefordert, ihre Überlegungen zu anstehenden Veränderungen zu äußern, sie machen von dieser Möglichkeit auch rege Gebrauch. Ein Erfolgsmodell, welches sich auch in Arbeitsgruppen und bei der Projektarbeit bewährt hat. Neben internen Maßnahmen wird auch die Teilnahme anweiterführenden Schulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen von uns ausdrücklich unterstützt und gefördert.

Doch gibt es ein weiteres Thema, das bereits seit vielen Jahren Teil unserer Unternehmensgeschichte ist: der Umwelt- und Artenschutz, den wir in unseren Wohnanlagen in vielfacher Hinsicht voranbringen – sei es durch energetische Modernisierungen, entsprechend gestaltete Grünanlagen oder die Schaffung bzw. den Erhalt von Lebensräumen für Fledermaus, Spatz und Co.

2019 riefen wir daher die Arbeitsgruppe „WGW – für Umwelt- und Klimaschutz“ auf den Plan. Keine Aktivistentruppe mit erhobemem Zeigefinger, sondern eine Runde Interessierter, die zuallererst das eigene Arbeitsumfeld und unsere Geschäftsstelle unter die Lupe nahmen. Nachdem wir uns auch hier zunächst über die Sammlung bereits erreichter Umweltziele freuen konnten, geht es konsequent und systematisch weiter mit der Erarbeitung kleiner und großer Projekte, die positiven Einfluss auf Umwelt, Natur und Ressourcen nehmen können. Denn wenn jeder tut, was er kann, dann ist schon viel erreicht.

Der Vorstand bedankt sich beim gesamten WGW-Team und dem Betriebsrat, mit dem stets konstruktive Lösungen erarbeitet werden konnten, für die erzielten guten Ergebnisse und für ein erfolgreiches Jahr 2019!

WISSENS- WERTES

WGW – für Umwelt- und Klimaschutz: 2019 gründeten wir eine Arbeitsgruppe, die sich einmal mehr damit beschäftigt, wie man die Arbeit in der Geschäftsstelle noch umweltfreundlicher gestalten kann. Öko-Spülmittel statt Chemie-Tabs, Akkus statt Wegwerfbatterien und das Pixie-Buch „Mit Super-Power die Welt aufräumen“ für die Kleinsten statt Gummitiere aus der Plastiktüte. Und als Ausgleich für den Papierverbrauch, den wir (noch) nicht vermeiden können, spendeten wir für Baumpflanzungen im Rahmen der Aktion „Mein Baum – Meine Stadt“. Ein Anfang ist gemacht, und so soll es weitergehen.



*Das darf nicht fehlen: unser
Logo an den Hauswänden
unserer Wohnanlagen*



... Wittenweg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

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 2019 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2019 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 2019 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2019, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht, und gibt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wieder.

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

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

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

Mögliche Risiken und Chancen für die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sind unter Beachtung der erkennbaren Wirtschafts- und Finanzdaten zutreffend dargestellt worden, wobei auch auf die zur Zeit nicht einschätzbaren Risiken wegen einer möglichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur in Folge der Corona-Pandemie in 2020 hingewiesen wurde. Das Risikomanagement erfasst das Controlling, und es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das differenzierte Finanzmanagementsystem ermöglicht es, insbesondere die Entwicklung des Finanzierungsbereichs sorgfältig zu beobachten. Damit kann eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens weitgehend ausgeschlossen werden. Währungsrisiken bestehen nicht, weil Verbindlichkeiten ausschließlich in Eurowährung bestehen.

In den Geschäftsjahren 2019/2020 haben Wechsel im Vorstand der Genossenschaft stattgefunden. Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung vom 16. Dezember 2019 sein Mitglied Herr Hans-Peter Siebert zeitlich befristet zum nebenamtlichen Vorstand bestellt. Das hauptamtliche Vorstandsmitglied Herr Dirk Lippen hat mit Wirkung zum 13. März 2020 sein Vorstandsamt niedergelegt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist – unabhängig von der personellen Veränderung – weiterhin außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2019 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 2019 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2019 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 21. April 2020

René Alfeis
Vorsitzender des Aufsichtsrates

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	57.399,25	87.363,97
II. Sachanlagen	137.886.629,74	130.350.244,44
III. Finanzanlagen	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	137.944.580,99	130.438.160,41
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.091.924,66	4.838.735,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	118.761,90	167.300,23
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	11.553.457,10	7.895.045,52
Umlaufvermögen insgesamt	16.764.143,66	12.901.081,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	294.611,25	320.120,40
BILANZSUMME	155.003.335,90	143.659.362,08

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	12.434.314,24	11.876.302,89
II. Ergebnisrücklagen	49.343.497,66	46.260.497,66
III. Bilanzgewinn	462.479,62	447.151,81
Eigenkapital insgesamt	62.240.291,52	58.583.952,36
B. RÜCKSTELLUNGEN	3.899.356,00	3.443.882,45
C. VERBINDLICHKEITEN	88.774.385,16	81.535.872,41
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	89.303,22	95.654,86
BILANZSUMME	155.003.335,90	143.659.362,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2019

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	22.757.295,01		21.788.162,65
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.875,51	22.798.170,52	43.810,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		253.189,14	139.799,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		220.246,18	144.684,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		524.313,73	471.905,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.328.486,67	8.169.550,93
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		48.178,96	50.423,92
Rohergebnis		14.419.253,94	14.368.387,68
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.070.044,85		1.645.006,56
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 344.466,36 Euro	696.913,81	2.766.958,66	624.381,72 [314.567,27]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.160.172,06	3.782.533,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.012.488,46	1.121.662,69
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		20,78	15,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.699,53	2.200,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 99.156,00 Euro		2.192.064,61	2.376.752,55 [105.082,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		30.242,04	38.616,40
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.260.048,42	4.781.651,01
14. Sonstige Steuern		714.664,45	712.206,00
15. Jahresüberschuss		3.545.383,97	4.069.445,01
16. Gewinnvortrag		95,65	706,80
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.083.000,00	3.623.000,00
18. BILANZGEWINN		462.479,62	447.151,81

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2019	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.697,20	257.610,00	212.697,20	257.610,00	44.912,80
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	11.596.800,69	935.008,55	417.150,06	12.114.659,18	517.858,49
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	66.805,00	62.045,06	66.805,00	62.045,06	-4.759,94
Geschäftsguthaben insgesamt	11.876.302,89	1.254.663,61	696.652,26	12.434.314,24	558.011,35

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 518 vermehrt.

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2018	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2019	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	5.529.000,00	355.000,00	5.884.000,00	355.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.964.304,66	1.000.000,00	15.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	25.767.193,00	1.728.000,00	27.495.193,00	1.728.000,00
Rücklagen insgesamt	46.260.497,66	3.083.000,00	49.343.497,66	3.083.000,00

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

Unternehmensentwicklung

	2019	2018
Mitglieder	5.691	5.624
Fluktuationsquote (%)	7,0	5,8
Wohnungen	3.232	3.138
Wohn- und Nutzfläche (m²)	214.021	207.933
Umsatzerlöse (T€)	22.798	21.832
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	17.980	17.056
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	4.777	3.899
Modernisierung (T€)	6.918	2.989
Investitionen in den Bestand (€/m²)	54,64	33,13
Geschäftsguthaben (T€)	12.434	11.876
Rücklagen (T€)	49.343	46.260
Eigenkapitalquote (%)	40,2	40,8



*Unser neues Zuhause für
Insekten: hunderte von
Wohnungen für Wildbienen –
deren Eier, Larven und Kokons*

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2019

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
32	Woermannsweg	18,	1958	19	58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48 ⁴
		18 A–18 B					Große Holl		
33	Papenstraße	20–22	1958	16	59	Schwarzenbergstraße	Hollkoppelweg	2–4	1977
34	Horner Weg	274–276	1959	15			Zur Seehafenbrücke	13–15	1981
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32			60	Baererstraße	24
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108	Beckerberg	18 A			1980
37	König-Heinrich-Weg	111 A–	1963	44	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
		111 C					Schippelsweg		
38	Rübenkamp	307–309	1962	12	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	20			Walter-Koppel-Weg		
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13	63	Rottbergfeld	23–35	1991	45 ⁵
41	Vehrenkampstraße	14,	1966	37			Wilhelm-Bauche-Weg		
42	Uwestraße	9–17	1966	32	64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁶
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44			Traberweg		
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹	65	Traberweg	30	1997	36 ⁷
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17			Traberweg		
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96	66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁸
		Lehárstraße					81–93		
47	Wildacker	42–44	1970	20	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36 ⁵
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26			68		
49	Grenzacker	31–33	1971	164	69	Rauchstraße		25 A–29 E	2007
		Schnelsener Weg					5–5 A	1971	
50	Schnelsener Weg	2–24	1971	7	71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
		39–45					1971		
51	Grenzacker	1–3 A	1971	64 ²	72	Sieker Landstraße	41 D–71 F	2019	47
		1–5					1973		
52	Bengelsdorfstraße	2–16	1973	81	73	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	26
		46–52					1973		
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³	75	Wildacker	46–52	1973	7
		12–16					1973		
54	Wildacker	1	1974	9	76	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³
		26–40					1975		
55	Schnelsener Weg	5–31	1976	87	77	Wildacker	5–31	1976	87
		2–8					1977		
56	Beerenhöhe	18–20	1977	77	78	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
		2–8					1977		

3232

¹ Belegungsbindung voraussichtlich bis 2030² Belegungsbindung bis 31.12.2028³ Belegungsbindung bis 31.12.2026⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2020⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2021⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2027;

Traberweg 36 (12 Wohnungen)

und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung

⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2031⁸ Belegungsbindung bis 31.12.2034;

24 Wohnungen ohne Bindung

⁹ Belegungsbindung bis 31.12.2029¹⁰ Belegungsbindung bis 12.02.2034Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter www.gartenstadt-wandsbek.de

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:

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

Aufsichtsrat:

René Alfeis Vorsitzender
 Hans-Peter Siebert stellv. Vorsitzender
 bis 15. Dezember 2019
 Christine Garbe stellv. Vorsitzende
 ab 16. Dezember 2019
 Dr. Jens Linek Schriftführer
 Uwe Lohmann stellv. Schriftführer
 Karl-Wilhelm Blohm
 Niels Bossow
 Bert Gettschat
 Ingo Tiedemann

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann Vorsitzender
 Bert Gettschat stellv. Vorsitzender
 René Alfeis
 Niels Bossow
 Hans-Peter Siebert bis 15. Dezember 2019

Prüfungsausschuss

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

Vorstand:

Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
 Hans-Peter Siebert nebenberuflich ab 16. Dezember 2019
 (gem. §37(1) Satz 2 GenG)
 Dirk Lippen hauptberuflich bis 13. März 2020

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Betreiberat:
 Heliok Platz/Vorstandler
 Sven Christiansen
 Kristen Leisner
 Wolfgang Schneider
 Torben Seidel
 Rainer Maat, Verband norddeutscher
 Wohnungseigentümer e. V.
 B&D Gesundheitsvorsorge und
 Schematechnik GmbH

Schehensbeauftragter:
 Systembeauftragter:
 Datenschutzbeauftragter:
 Fachkraft für Arbeitssicherheit:
Hauswartbezirke

1. Gartenstadt/Enzel-, Reihen-, Doppelhäuser, Stellschop
2. Bramfeld, Farmsen, Marienthal, Boltenhagen-, Kopernikus-, Plauer-, Schabbeutzer Straße, Eyckhufenweg/Volkulen, Fahlesteier Kamp, Sieker Landstraße
3. Gartenstadt/MF, Eibek-, Hamm/Horn-, Mümmelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Weilandorfer-, Saeseler-, Lehlar-, Abrahamstraße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Herburg, Steilungen, Groß Borsteier Straße

Vorstandsassistenz
Susanne Scholze

Vorstand
Christine Stehr
 = Vorsitzende
 = Abt. 2, 3
 = Grundstücksverkehr/Erstkontakt
 = Gremienarbeit
 = Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Hans-Peter Siebert/Dirk Lippen
 = Abt. 1, 4
 = Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat
Tanja Reddig

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2019

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: Mitgliederservice	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfestes Jennifer Flemming Christine Watz	Abteilung 3: Mieterservice	Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Verwaltungs- sekretariat Stefanie Mohn Susanne Paasch	Bezirk 1 Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Andreas Ruppschuf (techn. SB) Dirk Lübke (Hauswart) Stefan Wichern (Hauswart)	Bezirk 2 Britta Eifers (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Wolfgang Schneider (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) Michael Kruse (Hauswart) Rainer Winter (Hauswart)
Abteilung 4: Rechnungswesen	Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel	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)	Betriebskosten- management Umlagenabrechnung EDV Andreas Plesch		



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester
gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, Marc Schultz-Coulon,
WGW Archiv
Druck: Druckerei Siepmann GmbH
Auflage: 5.000 Exemplare

Gedruckt auf dem Recyclingpapier ENVIRO Clever
(100% Altpapier)

... Mittenweg in Hamburg!

