



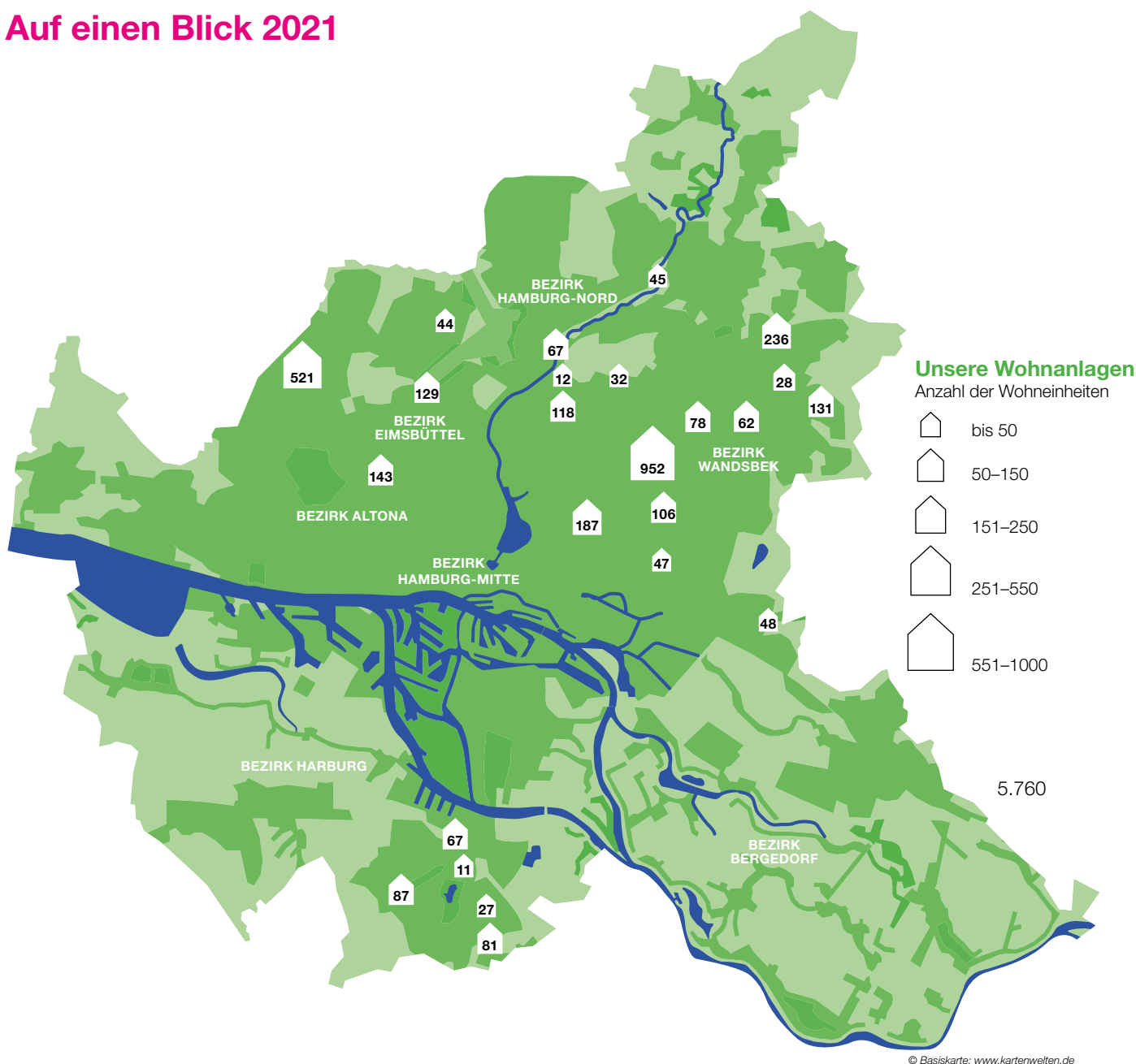
JAHRESBERICHT 2021

UND GESCHÄFTSBERICHT 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



Auf einen Blick 2021



Unternehmensentwicklung

	2021	2020
Mitglieder	5.816	5.760
Fluktuationsquote (%)	5,3	5,8
Wohnungen	3.259	3.253
Wohn- und Nutzfläche (m²)	215.774	215.487
Umsatzerlöse (T€)	24.254	23.606
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	18.796	18.410
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	5.386	4.113
Modernisierung (T€)	3.678	7.223
Investitionen in den Bestand (€/m²)	42,01	52,61
Geschäftsguthaben (T€)	13.218	12.903
Rücklagen (T€)	56.428	52.621
Eigenkapitalquote (%)	44,7	42,4

Titelfoto:

In der Gartenstadt entdeckte schon so mancher ein neues Hobby – für Andreas Stamm wurde das Imkern zur Passion.



**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

JAHRESBERICHT 2021/BERICHT DES VORSTANDES

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen	08
So bauen, erhalten und modernisieren wir	13
So wohnen wir	20
So leben wir	25
So arbeiten wir	30

GESCHÄFTSBERICHT 2021

Jahresabschluss 2021	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2021	44
Bericht des Aufsichtsrates	50

ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE

Wahlbezirke	53
Vertreter und Ersatzvertreter	54
Wohnanlagen	57
Verstorbene Mitglieder	59
Organe der Genossenschaft	60
Organisationsstruktur	61





JAHRESBERICHT 2021/ BERICHT DES VORSTANDES



... mittenway in Hamburg!

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

noch bis vor Kurzem meinten wir, es gäbe der Aufgaben genug: der inzwischen nicht mehr nur drohende, sondern sichere Klimawandel, nicht enden wollende Steigerungen bei Bau-, Energie- und damit Wohnkosten und schließlich – noch immer – Corona. Dabei möchten wir eigentlich nur endlich wieder sorglos sein und irgendwie unser altes Leben zurück.

Bei all dem Hader war ein Krieg in Europa noch völlig unerwartet. Dass plötzlich und nur rund 1.500 Kilometer entfernt Panzer rollen, Bomben fallen und Menschen in den Kampf geschickt werden, war einfach nicht vorstellbar.

Doch dann startete Russland am 24. Februar 2022 einen Angriffskrieg auf die Ukraine, und dieser Krieg lässt alles in einem anderen Licht erscheinen. Das Leid für die Menschen in diesem Teil Europas ist unermesslich. Für die Älteren unter uns wiederkehrende, für die Jüngeren nie gekannte Ängste sind mit einem Mal zum Greifen nahe.

Was das für unser Leben bedeuten wird, können wir bis zum Abschluss dieses Jahresberichts 2021 nur mutmaßen. Dass die Veränderungen gewaltig sein werden, scheint indes gewiss.

In diesen Zeiten ist es nicht leicht, unpolitisch zu bleiben. Doch braucht es nicht die große Politik, um für seine Werte einzustehen, und diese sind bereits seit Langem klar: „Gesellschaft braucht Genossenschaft“.

Ein friedliches und unmissverständliches Credo, das unter anderem eine der Flaggen vor unserem Geschäftsgebäude ziert und das deutlich macht, dass wir kommende Herausforderungen bewältigen können, wenn wir zusammenhalten und jeder seinen Teil beiträgt.

Unsere Genossenschaft blickt erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Ein Jahr mit wiederum positiver Entwicklung und einer guten wirtschaftlichen Basis, dank derer wir mit Zuversicht und Optimismus in die Zukunft schauen können und in der wir uns wünschen, mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnerinnen und -partnern auch wieder unbeschwerte Tage zu erleben.

Eine Zukunft, die vielleicht anders aussieht, als wir es erwartet haben, die wir aber aktiv mitgestalten werden. Denn die in den Medien aktuell viel zitierte „Zeitenwende“ wird starke Partner brauchen, damit sie gelingt. Unsere Genossenschaft wird dabei weiterhin zu den Partnern gehören, die den Menschen ein sicheres Zuhause bieten, sich um den Erhalt und den Bau von Wohnungen kümmern und sich dafür einsetzen, dass auch soziale Fragen gehört und beantwortet werden.

Konzentrieren wir uns also auf unsere Stärken und sammeln unsere Kräfte – denn „Gesellschaft braucht Genossenschaft“ bedeutet auch, dass wir aufeinander zählen können.



Christine Stehr



Eduard Winschel

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

DEUTSCHLAND

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 lag trotz andauernder Pandemie bei plus 2,8 Prozent. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

In fast allen Wirtschaftsbereichen hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 Prozent, Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 Prozent zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 Prozent. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 Prozent. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze. Zur wieder aufwärtsgerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen.

Die Bauinvestitionen legten nach fünf Jahren mit deutlichen preisbereinigten Zuwächsen nur um 0,5 Prozent zu. Ursächlich waren die weiterhin hohe Nachfrage bei ohnehin ausgelasteten Kapazitäten und Lieferketten sowie zunehmender Materialmangel.

Der Außenhandel erholte sich von dem starken Einbruch 2020. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt + 9,4 bzw. 8,6 Prozent). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 Prozent.

Vor Beginn der Pandemie konnte der Staat noch deutliche Überschüsse verbuchen (+ Mrd. Euro 52,5 in 2019). Hingegen haben nach bisherigen Zahlen auch 2021 Corona-bedingt hohe Ausgaben bei geringeren Einnahmen zu einem Finanzierungsdefizit des Bundes von Mrd. Euro 155,3 geführt. Gemessen am nominalen BIP resultiert für den Staat die gleiche Defizitquote wie im Vorjahr (- 4,3 Prozent).

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4 Prozent. Ausschlaggebend waren hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Mit Blick auf das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wurde allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet, jedoch ist das Ausmaß der Auswirkungen aus dem Russland-Ukraine-Krieg auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur in Deutschland nicht absehbar.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 Prozent, das Baugewerbe 5,9 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. 2021 waren 478.000 Menschen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beschäftigt.

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung dieser Branche ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat wegen hoher Preissteigerungen (+ 8,5 Prozent) in 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 Prozent). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen mit 14,4 Prozent zum Vorjahr stark an. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Jedoch steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

2021 Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden nach bisherigem Stand (November 2020) 341.037 Wohnungen genehmigt (+ 2,8 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigende Preise weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2021 mit etwa 310.000 Baufertigstellungen. Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der Bundesregierung prognostizierten Neubedarfs (400.000 p. a., davon 100.000 öffentlich gefördert) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten



Unsere Planung für 2022:

Energetische Modernisierung und ein neues Outfit für den Rübenkamp.

auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen) seit 1998.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit, Kurzarbeit weiter auf hohem Niveau, Arbeitslosenquote sinkt und die Zuwanderung steigt wieder

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht um rund 425.000 an. Insgesamt waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde wieder deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. 2021 waren jahresdurchschnittliche 2,61 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet (Vorjahr: 2,7 Millionen). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Millionen Arbeitskräfte fehlen.



Corona-Regeln auch im Jahr 2021 – die Kleinsten bastelten dennoch für den Nikolaus und präsentierten stolz ihre Weihnachtsgedichte, und auch der Laternenumzug durfte nicht fehlen.



HAMBURG

Wirtschaftliche Situation und BIP

Die Corona-Auswirkungen sind in Hamburg deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2021 gegenüber 2020 nominal um 2,5 Prozent gestiegen und liegt damit unter der Entwicklung auf Bundesebene von 4,4 Prozent.

Zahl der Erwerbstätigen und Wohngeldbezug

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2021 zum zweiten Mal in Folge leicht zurückgegangen. Mit diesem Rückgang um 0,1 Prozent lag Hamburg leicht unter der bundesweiten Entwicklung. Am Jahresende 2020 haben 24 Prozent mehr Haushalte Wohngeld bezogen, was insbesondere mit den Änderungen im Wohngeldrecht zusammenhängt.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist trotz des aktuell verlangsamten Trends auf 1.852.478 Personen angestiegen (Stand 2020). Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen. Insgesamt werden rund 75 Prozent dieser Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden, im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Der Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen haben den Nachfragebedarf erhöht.

Baugenehmigungen, Bündnis für das Wohnen

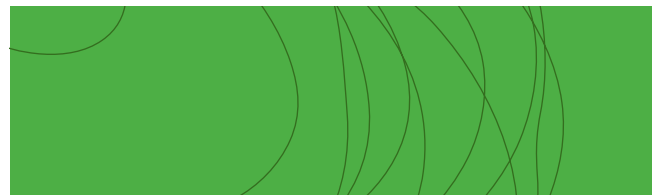
Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2021 erneut die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten mit 10.207 Baugenehmigungen noch übertraffen. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in

Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Zu den Zielen des Bündnisses gehört neben 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr, mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau, gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik, Klimaschutz und Energieeffizienz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte und der Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden.

Das Ergebnis der gemeinsamen Anstrengungen sind mehr als 116.000 genehmigte Wohneinheiten seit 2011, darunter mehr als 30.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2020 waren es 11.269 fertiggestellte Wohnungen. Mit 143 bewilligten öffentlich geförderten Mietwohnungen pro 100.000 Einwohner steht Hamburg im Berichtsjahr 2020 erneut mit großem Abstand an der Spitze aller Länder.

Wohnungsbauförderung

2021 wurden Förderungen für 2.819 neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Den Großteil machen 2.073 der Bewilligungen im 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von monatlich 6,80 Euro und 746 Wohnungen im 2. Förderweg mit 8,90 pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Weiterhin wurden Bindungsverlängerungen (1.321 Wohnungen) und Bindungsankäufe (36 Wohnungen) sowie Modernisierungen mit neu in Kraft tretenden Bindungen (494) geschlossen. Insgesamt wurden 2021 1.895 Wohnungen im geförderten Neubau in Hamburg fertiggestellt. Im Vergleich mit den sehr starken Vorjaheresergebnissen (2020: 3.472 Fertigstellungen) sind im Jahr 2021 weniger große Projekte mit vielen Wohneinheiten zum Abschluss gelangt. Die Zahl der Fertigstellungen resultiert 2021 vor allem aus vielen kleineren Bauvorhaben mit jeweils nur wenigen Wohneinheiten. Festzustellen ist zudem, dass die Komplexität der Bauvorhaben zunimmt. Ein weiterer Grund für die aktuelle Entwicklung sind die sprunghaften Preissteigerungen für Rohstoffe im Baubereich, die die bereits bewilligten Vorhaben gebremst und damit die Fertigstellungen verzögert haben.



Das Gebäude in der Meiendorfer Straße erhielt nicht nur eine wärmende Hülle und ein neues Dach – hoch oben bauten wir zusätzliche acht Wohnungen, die schnell ihre Fans fanden.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Meiendorf in neuem Gewand

Bezahlbaren Wohnraum schaffen, schön gelegen und möglichst ohne negative Einflüsse für Mensch und Natur. In einer bereits fertig gebauten Umgebung ist das ein Ziel, das oft genug der Quadratur des Kreises ähnelt. Sind doch vor allem die für den Wohnungsbau geeigneten Flächen zunehmend rar und demzufolge nicht nur von verschiedenen Akteuren heiß umkämpft, sondern auch teuer.

Da liegt es nahe, sich auf dem eigenen Grund und Boden umzusehen und dort die Möglichkeiten auszuloten. Gelungene Beispiele gibt es bereits einige. So konnten wir zuletzt 2019 die Fertigstellung von 21 Wohnungen in Niendorf feiern, die wir auf einer ehemaligen Gewerbefläche mit Garagenhof errichteten.

Oftmals geben jedoch unsere Modernisierungspläne den Impuls, etwas Neues zu schaffen. Nämlich dann, wenn sich ungenutzte Dachflächen als wahre Tanzsäle entpuppen und somit jede Menge zukünftigen Lebensraum bieten.

Die grundsätzliche Prüfung eines Dachgeschossausbaus gehört daher seit einigen Jahren zum Standardrepertoire, wenn eine energetische Gebäudemodernisierung ansteht. Meistens gibt es dabei Hindernisse, denn das vorhandene Treppenhaus und die Dachkonstruktion müssen passen und Tragfähigkeit und Fluchtwege gesichert sein. Nicht zuletzt müssen Leitungen und Installationen an die vorhandene Haustechnik angebunden werden, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner der bereits bestehenden Wohnungen mitziehen müssen, bevor die neue Nachbarschaft kommen kann.

Die positiven Erfahrungen, die wir bereits in den Vorjahren mit erfolgreich realisierten Ausbauten machen konnten, bestätigen uns auf diesem Wege. Denn jede Wohnung zählt – umso besser, wenn durch ihren Bau keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen.

Auch in der Meiendorfer Straße in Meiendorf war es die Modernisierung des in den 60er-Jahren errichteten Gebäudes mit 20 Wohnungen, welche den Stein ins Rollen brachte.

Durch neue Fenster, Hauseingangstüren und eine vollständige Dämmung der Außenhülle erreichte das Gebäude auch im energetischen Sinne den aktuellen Stand der Technik. Hinzu kamen neben weiteren Instandhaltungen die Überarbeitung der Balkone und die Erneuerung der Heizungsanlage mit einem anschließenden sogenannten hydraulischen Abgleich der vorhandenen Heizkörper.

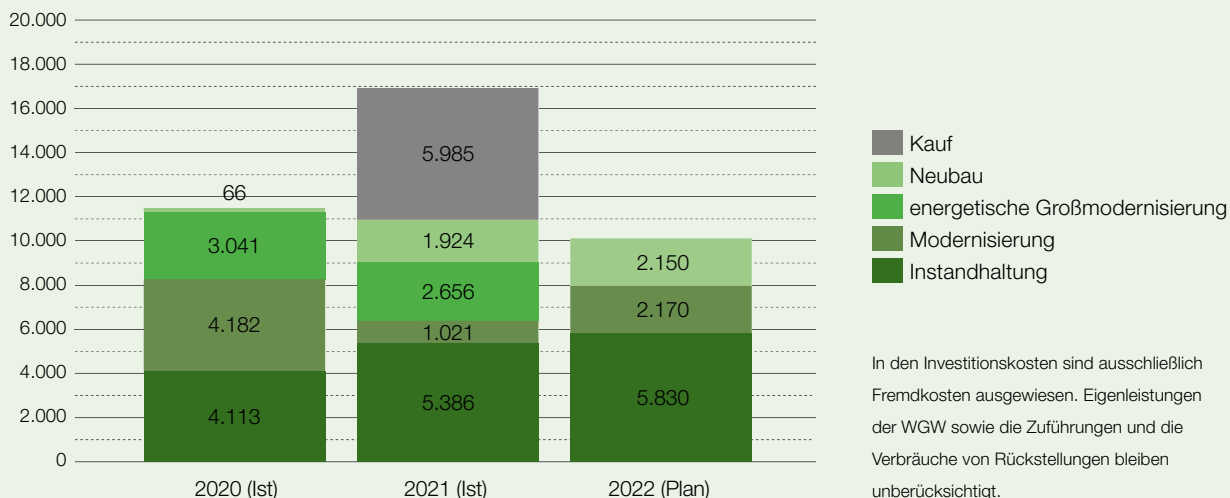
Während die Fassade durch Putz- und Mauerwerksflächen gestaltet und mit farbigen Keramik-elementen aufgewertet wurde, ist das neue rote Pfannendach mit seinen großzügigen Dachgauben das i-Tüpfelchen für das Projekt.

Dort, wo früher die Wäsche trocknete, haben nun acht Wohnungen mit zwei und zweieinhalb Zimmern auf 46 bis 60 m² Wohnfläche ihren Platz. Raum zum Leben und Raum für neue Nachbarinnen und Nachbarn, die schon im Oktober 2021 gut gelaunt ihre Schlüssel entgegennahmen.

„Die neue Dachgeschosswohnung und die Lage am Naturschutzgebiet sind sehr schön. Das wollte auch meine Oma sehen, die mitgekommen ist, weil sie neugierig war.“

Nils Meier freute sich über die erste eigene Bude und brachte Unterstützung zum Übergabetermin mit

Gesamtinvestitionen 2020–2022 in TEuro



Blick ins Grüne – unsere Stellmoor-Terrassen

Die Modernisierung unserer Wohnanlage in Meiendorf war ein lange gehegter Wunsch unserer Mitglieder. Bis sie tatsächlich umgesetzt werden konnte, bedurfte es jedoch Geduld und Vorbereitung. Grund dafür waren die damaligen Eigentumsverhältnisse innerhalb der Zeilenbebauung und die Überlegungen für einen Neubau auf dem rückwärtigen Grundstück.

Mit dem Erwerb des Hauseingangs 58 A konnte das Gebäude endlich umfassend betrachtet werden, denn ursprünglich waren nur die Hauseingänge 58 B – D im Besitz der Genossenschaft. 2016 starteten zudem die Gespräche mit Bezirk und Verwaltung, um mit zusätzlichem neuem Wohnraum auf dem Grundstück ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln.

Die Lage direkt am Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal ist der Grund für den traumhaften Ausblick, den man aus der Meiendorfer Straße genießen kann. Selbstredend, dass wir vor diesem Hintergrund unsere ohnehin hohen Ansprüche an die Umweltverträglichkeit und den Naturschutz für dieses Bauprojekt noch einmal ausweiteten.

So standen am Beginn der Planungen umfangreiche naturschutzfachliche Untersuchungen und Prüfungen der hydrologischen und hydrogeologischen Situation, welche Aufschluss gaben, wie das Gelände ohne nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet bebaut werden könnte.

Ganz ohne Flächenverbrauch geht es in einem solchen Fall zwar nicht, doch waren bereits Bauform und Anordnung der Gebäude wichtige Stellschrauben, die wir genutzt haben. Unter anderem durch einen Verzicht auf Keller, durch extensive Begrünungen der Dachflächen und durch einen hohen Anteil unversiegelter Flächen konnte eine hochwertige Bebauung mit nur geringen Einflüssen auf Flora und Fauna geplant werden.

2020 erhielten wir die Baugenehmigung, sodass es 2021 nahezu zeitgleich mit der Modernisierung des Bestandsgebäudes und den Dachgeschossausbauten losgehen konnte.

Umgesetzt werden nun neun großzügige Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen im Reihenhausstil und mit Wohnflächen zwischen 83 und 115 m². Familiengerecht ausgestattet verfügen die Wohnungen über Dusch- und Vollbäder, Dachterrassen und Terrassen mit Gartenanteil. Design-Fußböden in Holzoptik und Fußbodenheizungen schaffen dabei ein behagliches Wohnklima. Heizung und Warmwasserbereitung werden durch Solarmodule unterstützt und sorgen in Verbindung mit energetisch optimierter Bauweise für niedrige Energiebedarfe.

Dank der von der Straße abgewandten Grundstückslage können Kinder sicher spielen, und auch für Gartenfreunde ist der Aufenthalt von hoher Qualität. Großzügiges Grün, ein Spielplatz und Fahrradabstellflächen runden das Angebot ab. Nicht zuletzt leisten ökologisch wertvolle Pflanzen und insektenfreundliche Lichtquellen ihren Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt.

Aus einem Guss: Hinter dem modernisierten Gebäude in der Meindorfer Straße entstehen neun reihenhausähnliche Wohnungstypen. Helle Verblendfassaden mit farbiger Keramik sind die verbindenden Elemente zwischen Alt und Neu.



Instandhaltungsplan 2022

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Eydtkuhlenweg 6	Parkplatz instandsetzen
Rübenkamp 307–309	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Dach-erneuerung, Balkoninstandsetzung, hydraulischer Heizungsabgleich, Fenster- und Haustürmodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Wildacker 46–52	Dacherneuerung inkl. Dämmung
Am Mühlenbach 1–3, Große Holl 62–64, Hollkoppelweg 2–4	Balkone instandsetzen

Rohstoff- und Fachkräftemangel gingen an dem Projekt leider nicht vorbei. „Zurzeit herrscht Materialknappheit auf dem Weltmarkt, das hat die Preise hochgetrieben. Holzlatten, die vorher ein paar Cent teuer waren, kosten jetzt über einen Euro“, fasst Eva Janta aus dem technischen Mieterservice die Situation zusammen. „Die Unternehmen, mit denen wir lange zusammenarbeiten, haben die Preise moderat angehoben. Dafür haben wir ein anderes Problem: Die meisten sind ausgelastet.“

Aktuell laufen dennoch alle Arbeiten nach Plan, sodass wir mit einer Fertigstellung der Wohnungen im Herbst 2022 rechnen.

Unsere Gartenstadtsiedlung – mit neuem Lesserhuus

In der Gartenstadtsiedlung liegen die Wurzeln unserer Genossenschaftsgeschichte, und bis heute ist sie auch Zeitzeuge für die Jahre ihrer Entstehung, des Krieges und des anschließenden Wiederaufbaus. Durch schrittweise Modernisierungen sichern wir seit vielen Jahren den Erhalt der Gebäude, welche bei einem Mieterwechsel aufgrund des bau- altersbedingten Zustands der Wohnungen

und der langen Wohndauer unserer Mitglieder in der Regel komplett entkernt werden müssen. Häufig sind hierbei Arbeiten zur Sicherung der Tragfähigkeit, der Ersteinbau von Bad und/oder WC und Optimierungen der Grund-

risse notwendig. Hinzu kommen zeitgemäße Ausstattungen und Verbesserungen des Schallschutzes, was die Investitionskosten entsprechend erhöht.

Das Doppelhaus in der Lesserstraße 114/116 wurde bereits während des Krieges schwer beschädigt und anschließend in offenbar minderer Qualität und mit einem für die Gartenstadt untypischen Flachdach wieder aufgebaut. Das Gebäude wies nicht nur erhebliche Schäden an der Bausubstanz auf, sondern war auf mittlere Sicht auch in seiner Standsicherheit gefährdet.

Mit der Entscheidung für einen Abbruch konnte eine an dieser Stelle entstandene Kriegsnarbe beseitigt und mit einem Neubau die ursprüngliche Architektur des genossenschaftlichen Siedlungshauses wieder aufgenommen werden.

In der Planung griffen wir ein für die Siedlung eher unterrepräsentiertes Marktsegment auf. Bei Gebäudeabmessungen, die mit den ursprünglichen Nachbargebäuden vergleichbar sind, wurden fünf Wohnungen in der Größenordnung zwischen ca. 50 und ca. 64 m² vorgesehen. Auch der jüngeren Generation, die noch keinen Bedarf an größeren Wohnungen mit Garten hat, kann nun ein ansprechendes Angebot in der Gartenstadt gemacht werden.

Im Laufe des Jahres 2021 gingen die Bauarbeiten zügig voran, so ist die Fertigstellung im Frühjahr 2022 gesichert. Dann wird das Lesserhuus wie selbstverständlich eine Lücke schließen – mit modernem Komfort, weißer Fassade und dem klassischen roten Ziegeldach. Wie es sich für unsere Gartenstadtsiedlung gehört.

„Ich fand es cool, dass ich als Azubi mit dem Lesserhuus meine erste eigene Vermietung betreuen und in Abstimmung eigenverantwortlich arbeiten durfte. So etwas lernt man in der Schule nicht.“

Laura Zick begeisterte sich schon während der Bauzeit für das Lesserhuus – so war die spätere Vermietung dann auch ein Klacks



Die Planungen für das Lesserhuus orientierten sich an den baulichen Besonderheiten der Gartenstadtsiedlung – so gab es endlich mal wieder einen klassischen Dachstuhl in formvollendeter Zimmermannskunst. Der Richtkranz konnte Corona-bedingt nur im kleinen Kreis gehoben werden.





So vielfältig ist Umweltschutz: Großflächige Solaranlagen und Pufferspeicher, Grünanlagen, in denen das Regenwasser versickern kann, und neue Entwässerungsleitungen zum Schutz des Grundwassers.



Das zweite Corona-Jahr

Mit dem Jahr 2021 hatten wir das zweite Jahr in Folge mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie zu kämpfen. Für niemanden eine angenehme Situation, doch die Abläufe haben sich eingespielt. Erfahrungen wurden sinnvoll eingebracht, und Risiken konnten noch fundierter bewertet werden, als dies zu Beginn der Pandemie der Fall war.

Klare Hygiene- und Abstandsregeln, Masken- und Testpflicht sowie die ohnehin hohen Sicherheitsstandards beim Arbeitsschutz machten es möglich, die vorgesehenen Arbeiten und die Umsetzung aller Planungen weiterzuführen.

Früh geplant ist halb gewonnen

Modernisierungen und Instandsetzungen unserer Wohnungen und Gebäude gehören zu unseren Kernaufgaben. Die Prüfung und gegebenenfalls die Erneuerung der elektrischen Anlagen, die Überarbeitung der Ver- und Entsorgungsleitungen, der Umbau von Küchen und Bädern, die Erneuerung von Heizungen bzw. der Austausch von Heizkörpern und das Auswechseln der Fenster sind dabei selbstverständliche Bestandteile der regelmäßig durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen.

Das Reduzieren von baulichen Barrieren innerhalb des Wohnungsbestandes hat – dort wo es möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist – einen hohen Stellenwert, ebenso wie die Ausrichtung unserer Aktivitäten an Nachhaltigkeitaspekten. Auch die energetische Ertüchtigung unserer Gebäude ist und bleibt eine Konstante auf der Agenda, und der Einsatz regenerativer Energien gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Unter dem Motto „WGW – für Umwelt und Klima“ sind wir außerdem seit einigen Jahren dabei, kleinere und meist schnell umsetzbare Ideen von der Wildblumenwiese bis zum begrünten Fahrradstellplatz zu realisieren. „Für 2021 haben wir ein Sonderbudget in Höhe von 200.000 Euro eingerichtet, ausschließlich für Umweltprojekte“, so Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice. „Es sind auch Anregungen von Mitgliedern darunter“, die wir besonders gern aufgreifen, wenn es heißt, mehr Natur in der Stadt zu ermöglichen.

Das seitens der Bundesregierung ausgerufene Ziel, die Erderwärmung auf maximal 1,5 °C zu begrenzen, ist folgerichtig, wenn deren Auswirkungen auf das weltweite Klima ernsthaft bekämpft werden sollen. Und doch stellt es den Gebäudesektor vor besondere Herausforderungen, denn dem hohen Einsatz, den der Klimaschutz fordert, stehen Fachkräftemangel und explodierende Baupreise ebenso gegenüber wie der Anspruch der Genossenschaften und sozialen Vermieter, die Mieten in einem bezahlbaren Rahmen zu halten.

Mit einem klaren „Ja!“ zum Klimaschutz werden wir mit daran arbeiten, bis zum Jahre 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland zu schaffen. Die Bezahlbarkeit des Wohnens wird dabei ein wichtiger Teil unserer Zielsetzung bleiben.

Hierzu gehört es auch, in angespannten Wohnungsmärkten weiterhin genossenschaftlichen Wohnraum zu errichten. Zu diesem Zweck konnte im vergangenen Jahr ein Grundstück in Rahlstedt erworben werden, welches für eine Bebauung im bewährten Hamburger Drittel-Mix aus Eigentumswohnungen, frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum vorgesehen ist. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planen wir dort rund 100 vorwiegend familiengerechte Mietwohnungen, um auch künftig der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu angemessenen Preisen aus dem Kreise unserer Mitglieder nachkommen zu können.

„Wärmepumpen sind eine tolle Technik, man musste nichts neu erfinden, nur umdenken und für Heizungen einsetzen.“

Die Heizungsanlage in Poppenbüttel optimierte Christian Böttcher aus dem technischen Mieterservice mit klimafreundlicher Wärmegewinnung

WISSENS- WERTES

Wärmepumpen haben das gleiche Prinzip wie ein Kühlschrank. Dort wird dem Innenraum die Wärme entzogen und der Raumluft zugeführt – deshalb ist der Kühlschrank an der Rückseite warm. Die Luftwärmepumpe entzieht der Umgebungsluft Wärme und gibt sie an das Heizungswasser ab. Eine Kilowattstunde Strom erzeugt so abhängig von deren Leistung rund drei bis fünf Kilowattstunden Wärme. Durch Ökostrom lässt sich die CO₂-Bilanz weiter verbessern.

So wohnen wir

Die Liste der Anforderungen an den Wohnungsbau ist lang – ebenso die der Wünsche, wenn wir uns fragen, wie wir in Zukunft leben wollen.

Wir? Das sind für uns die Menschen, die in unseren Wohnungen leben – mal jung, mal jung geblieben, die einen als Familie, der nächste als Single, so mancher muss den Euro zweimal umdrehen, andere haben ein gutes Auskommen. Das Leben ist vielfältig, bunt und verändert sich laufend. Was bleibt, ist der Wunsch nach Zufriedenheit und einem Leben in Sicherheit.

„Ich hätte gern mitgepflanzt, aber mit 89 Jahren kann ich das nicht mehr. Es ist so schön, dass der Garten von den jungen Leuten wieder genutzt wird. Manchmal schnacken wir auch oder trinken einen Kaffee zusammen.“

Lisa Jappe lebt seit über 65 Jahren in unserer Wohnanlage in Eilbek und verfolgte das bunte Treiben vom Balkon aus

Die Bezahlbarkeit ist dabei ein Schlüsselfaktor. Denn was nützen die Wohnungen in perfekter Lage, mit großen Räumen und vielleicht sogar luxuriöser Ausstattung, wenn nach der Miete nichts mehr zum Leben bleibt? Umgekehrt wird für uns ein Schuh daraus: Wir sorgen für gut ausgestatteten Wohnraum, der dauerhaft instandgehalten und im Bedarfs-

falle modernisiert wird – und den man sich leisten kann.

Der im Dezember 2021 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel wies eine Durchschnittsmiete von Euro 9,29 pro m² Wohnfläche aus. Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 7,11 (2020: Euro 6,97) pro m² Wohnfläche für unseren Wohnungsbestand zeigt sich gegenüber den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten.

Bei Modernisierungsmaßnahmen in unserem Bestand, seien sie energetischer Art, die Erneuerung von Bädern oder die Realisierung

barrierearmer Wohnungen betreffend, bleibt es unser Ziel, die Mietanpassungen, die wir nach Abschluss von Modernisierungen vornehmen, auch daran zu orientieren, was für unsere Mitglieder tragbar ist. Erhöhungen im gesetzlich möglichen und zulässigen Rahmen würden dieses Maß in der Regel deutlich überschreiten.

Auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln sichert vielerorts die Bezahlbarkeit der Wohnungen. So wurden für die umfangreiche, in den Vorjahren unter anderem im Zusammenhang mit der Modernisierung von Bädern und Küchen durchgeführte, energetische Modernisierung in der Saseler Straße/Meiendorf abschließend Fördermittel in Höhe von über Mio. Euro 3,6 bewilligt.

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 Nutzerinnen und Nutzern der betreffenden Wohnungen direkt zugute.

Durch konsequente Gebäudemodernisierungen konnte den Auswirkungen der Kohlendioxid-Bepreisung bereits erfolgreich entgegengewirkt werden. Jedoch gibt es zunehmend Einflüsse auf die Wohnkosten, die aus steigenden Betriebskosten resultieren. Auch hier nutzen wir jede für uns beste-hende Möglichkeit, preiswerte Leistungen einzukaufen. Die Teilnahme an einem seitens des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) erarbeiteten Rahmenvertragsverfahren sichert bereits seit einigen Jahren die Beschaffung von Erdgas zu günstigeren Preisen. Auch unsere Beteiligung an einer durch den Verband initiierten Ausschreibung von Messdienstleistungen soll zu weiteren Einsparungen führen.

Doch werden die Rahmenbedingungen nicht einfacher. Der Schutz unseres Klimas fordert weitreichendere Maßnahmen, deren Schwerpunkt darin liegt, die Treibhausgase zu reduzieren, um die Erderwärmung nicht weiter ansteigen zu lassen.



Dabei sind die Investitionen der Wohnungswirtschaft in dieser Richtung bereits seit Jahren immens. Auf Grundlage der vorliegenden Heizkostenspiegel und einer rückwirkenden Bilanzierung wurden die seit 1990 erzielten Einsparungen an Kohlendioxid-Emissionen für unseren Gebäudebestand in 2021 erstmals ermittelt. Mit einer Emissionseinsparung von über 40 Prozent bewegen wir uns auf einem vergleichbaren Zwischenstand mit anderen Genossenschaften und der Wohnungswirtschaft bundesweit.

Ein Wert, der belegt, dass die Modernisierungen der vergangenen Jahre Früchte tragen und bereits viel erreicht wurde. Aber auch ein Wert, der nach neuesten Erkenntnissen aufzeigt, wie viel noch zu tun ist. Denn mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes verschärfte die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben und verordnete für den Gebäudesektor das Ziel der Treibhausneutralität bis 2045. Hierzu ist bereits bis 2030 eine Senkung um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 umzusetzen.

Eine Herausforderung, die nur gemeinsam und nicht allein durch bauliche Maßnahmen zu stemmen ist. Wir stellen uns dieser Aufgabe jedoch weiterhin – für eine lebenswerte Zukunft und für Wohnraum, der durch den Klimaschutz nicht unbezahlbar werden darf. Hierfür wird auch eine finanzielle Förderung dessen, was zukünftig gesetzlich gefordert wird, unerlässlich sein.

„Die Wohngegend ist schön und unsere Hausgemeinschaft super. Für die Pflanz-Aktion haben wir extra einen Tag Urlaub genommen.“

Simon Oesterling und seine Lebenspartnerin Katharina Heckmann entdeckten ihr Herz für Frühblüher nicht erst bei unserer Aktion

Unabhängig von diesem globalen Kraftakt liegt auch die Bewältigung der Corona-Pandemie mit all ihren persönlichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgen noch vor uns.

Die Geborgenheit der eigenen vier

Wände, die für viele zumindest phasenweise auch zu Arbeitsplatz, Kindertagesstätte und Klassenraum wurden, bekam in dieser Zeit eine neue Wertschätzung.

Die ohnehin niedrige Fluktuationsquote sank von 5,8 auf 5,3 Prozent. Im Jahresverlauf wechselten 174 Mitglieder (2020: 189) ihre Wohnung. 39 davon zogen in eine andere Wohnung unserer Genossenschaft (22 Prozent). Leerstände (15 Wohnungen zum

31. Dezember 2021) verzeichnen wir weiterhin ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten. Alle Wohnungen, die nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung standen, waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Gespräche blieben in dieser kontaktarmen Zeit wichtig, umso mehr, wenn sich Schwierigkeiten mit der Mietzahlung ankündigten oder Hilfe bei behördlichen Anträgen benötigt wurde. Eine große Sorge weniger, wenn man sich zusätzlich nicht auch noch mit dem möglichen Verlust der Wohnung oder mit überhöhten Mietforderungen belasten muss.

Wurden die Besuche naturgemäß unter Corona-Bedingungen zwar weniger, so hatten unsere Mitglieder doch stets persönliche Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, die unter Einhaltung von Schutzvorkehrungen in unserer Geschäftsstelle und in den Servicebüros ein offenes Ohr hatten. Dort, wo es möglich war, wurde jedoch auf den Kontakt per Telefon und E-Mail oder auf die Nutzung der digitalen Schadensmeldung ausgewichen.

Die Verbundenheit zum gewohnten Zuhause zeigt sich auch durch eine Mietrückstandsquote, die sich zum Jahresende 2021 sogar unter dem Niveau der Vorjahre befand. Ratenzahlungsvereinbarungen oder Ähnliches waren nur in wenigen Fällen notwendig, und nennenswerte durch die Pandemie bedingte Rückstände waren nicht zu verzeichnen.

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

Die Notrufzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir bereits seit über 35 Jahren angeschlossen sind, ist ein besonderer Service und im Notfall außerhalb der Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle in gewohnter Form und persönlich für unsere Mitglieder erreichbar. 318 Störungsmeldungen wurden der Notrufzentrale 2021 wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme mitgeteilt, davon erfolgten 209 Anrufe an Wochenenden.





So leben wir

Wir können nur erahnen, was es mit einer Gesellschaft macht, wenn sie sich zum Schutz ihrer Gesundheit über Monate und sogar Jahre voneinander distanzieren muss. Doch ist es Teil unseres Selbstverständnisses, die Menschen durch eine solche Krise zu begleiten, und einer der Grundpfeiler der Genossenschaftsidee, dass alle gemeinsam mehr bewältigen können als einer allein.

Zwar mussten unsere Nachbarschaftstreffs in den Wohnanlagen aus Gründen des Infektionsschutzes nach wie vor geschlossen bleiben, doch nutzten wir jede Möglichkeit für Aktivitäten in den Wohnanlagen.

„Es war für die Kinder ein besonderer Abend, an dem sie im Dunkeln mit ihren Laternen durch die Gartencstadt ziehen konnten. Die leuchtenden Kinderaugen freuen sich auf das nächste Jahr.“

Sascha Paape entdeckte unseren Laternenlauf auf der Website und kam mit Kind und Kegel vorbei

Das Bergfest für die Modernisierungsarbeiten in der Saseler Straße/Meiendorf bei sommerlichen Temperaturen noch gut in Erinnerung, hätten wir gern auch den Abschluss des umfangreichen Projektes mit unseren Mitgliedern gefeiert. Bei 140 Wohnungen eine Wunschvorstellung,

die sich unter Corona – inzwischen mit hochansteckender Virusvariante – nicht erfüllen ließ. Dass es anders geht, wenn alle mitmachen, zeigte unser Balkonkonzert, bei dem wir unseren 12-Geschosser farbenfroh illuminierten. Bei nasskaltem Januar-Wetter versammelten sich musikbegeisterte Mitglieder auf ihren Balkonen und klatschten zu den Cover-Songs des Musiker-Duos „Maibarth“.

Freundlichere Temperaturen gab es bei unserer Osteraktion, die wir zum 50. Jubiläum unserer Wohnanlagen im Grenzacker, Wildacker und Schnelsener Weg in Eidelstedt veranstalteten. Aktivitäten wie diese verbinden die Generationen, doch insbesondere die Kinder waren dankbar und freuten sich über die Aufmerksamkeiten.

Wie sehr gerade auch die Jüngsten sich nach einem Hauch Normalität sehnten, zeigte das fast schon traditionelle Hamburger Vorlesevergnügen. Nach Corona-bedingter Zwangspause konnte es auch Kinder- und Jugendbuchautor Patrick Hertweck „kaum erwarten, ‚Tara und Tahnee‘ vorzustellen“. Und zwar in einer der 34 Lesungen, die endlich auch wieder in unserem Gemeinschaftssaal stattfinden konnte. AHA- und 3G-Regelungen bei reduzierter Teilnehmerzahl waren zu diesem Zeitpunkt längst verinnerlicht. Die Sechstklässler meisterten die Situation souverän und waren glücklich, am Ende der Veranstaltung noch ein Autogramm zu ergattern.

„Mitmachen, raus aus dem Pandemie-Blues, wir kriegen das hin!“ – während der Sommermonate war es für alle leichter, diese Zeit zu überstehen. Unsere Mitglieder waren draußen aktiv, legten mit uns weitere Wildblumenwiesen an und staunten über das lebhaftes Treiben, das sich auf den bereits angelegten Flächen aus dem Vorjahr eingestellt hatte. Ein großer Teil der geeigneten Flächen wurde so bereits bestellt, doch dürfen es gern mehr werden.



Was für ein wunderbarer Augenblick: Manch eine lauschte voller Faszination, manch anderen hielt es kaum noch auf dem Stuhl – endlich gab es wieder ein Hamburger VorleseVergnügen!

Unerwartet, doch mit viel Begeisterung, nahmen wir auch die Anregung aus der Aktion „Spatzenretter Hamburg“ auf. Denn der mittlerweile bedrohte Haussperling braucht neben einem ausreichenden Nahrungsangebot geeignete Unterkünfte. Im Rahmen unserer bereits bestehenden Artenschutzaktivitäten haben wir uns daher auch dieser Form der Wohnungsnot angenommen und zunächst die Spatzenkolonie in der Boltenhagener Straße in Rahlstedt mit Nistkästen versorgt. Hauswart Stefan Wichern war sofort Feuer und Flamme, packte seinen Akku-

Schrauber und sorgte per Infotafel für das notwendige Hintergrundwissen: „Für mich als Naturmensch ist es wie Urlaub, wenn ich das morgendliche Zwitschern der Vögel in den Wohnanlagen höre.“ Weitere Spatzenkolonien wurden bereits ausgemacht.

mel und Biene, schön fürs Auge und gut für die Seele.

Gutes für die Seele – das brauchten wir auch für die dunkle Jahreszeit. Schon im Jahresverlauf wurde deutlich, dass Veranstaltungen mit vielen Personen in Innenräumen nicht möglich sein würden. Das Aus für unser Adventssingen – doch nicht für den Laternenumzug und die bereits im Vorjahr wieder ins Leben gerufene Nikolausaktion. Aufwendige Schutzkonzepte, persönliche Anmeldungen zur möglichen Kontaktaufnahme, zugewiesene Zeitfenster und natürlich viel Abstand waren die Folgen. Doch sorgten die strahlenden Kinderaugen dafür, dass all das schnell vergessen war.

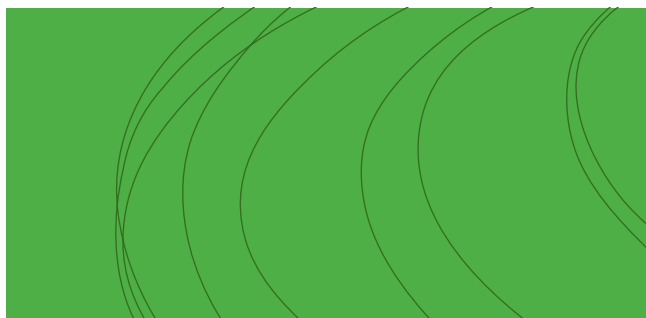
Die ältere Generation in dieser Zeit nicht aus den Augen zu verlieren war eine größere Herausforderung. Schon für die Angehörigen war es oftmals schwierig, den Kontakt zu halten und gleichzeitig keine Ansteckungsgefahr darzustellen. Dass wir unsere Mitglieder mit unseren Blumengrüßen und Aufmerksamkeiten dennoch erreicht haben, zeigen die erfreuten Reaktionen, die wir zahlreich erhielten. Mit viel Organisationsgeschick und Zuversicht war es der ehrenamtlichen Leiterin Waltraut Oppelt möglich, den bereits seit 1994 in unserem Gemeinschaftssaal anzutreffenden Wandsbeker Seniorenkreis weiterzuführen. Die Bereitschaft, trotz widriger Umstände und im kleineren Kreise, die regelmäßigen Treffen wahrzunehmen, zeigt, wie wichtig es ist, miteinander zu reden und füreinander da zu sein.

„Ich fand die Oster-Aktion sehr schön. Es war passend, dass die Erwachsenen Blumen suchen konnten, schließlich ist auch im WGW-Logo eine Blume.“

Walter Wessel suchte die WGW-Blumen in Eidelstedt und erinnerte sich an seine Kindheit

Bei so viel Umweltschutzengagement unter unseren Mitgliedern war es selbstverständlich, dass auch unser vorausschauend im Februar/März gestarteter Aufruf „Lasst uns Blumenzwiebeln pflanzen!“ auf Resonanz stieß. Losgepflanzt wurde dann im Herbst, damit im nächsten Frühjahr Krokusse, Schneeglöckchen und Narzissen mit Nektar schon bereitstehen, wenn die Blumenwiesen noch im Winterschlaf sind. Nahrung für Hum-

Glück hat viele Gesichter: Nach angespannten Wintermonaten unter Corona-Einfluss waren Groß und Klein gleichermaßen froh über Abwechslung und Sonnenschein.





Stimmenauszählung mit Mindestabstand und eine Ordentliche Vertreterversammlung unter Schutzkonzept: Gut zu wissen, dass es funktioniert – auch wenn wir es uns anders wünschen.



Doch nicht immer ist das Gespräch das Mittel der Wahl, wenn es um Information und Kommunikation geht. Die verschiedenen Phasen des Lockdowns nutzten wir daher auch, um unsere Website einem Facelift zu unterziehen. Auch hier heißt es, technisch auf der Höhe der Zeit zu bleiben, um Aktuelles ohne viel Aufhebens umsetzen zu können. Neben dem gewohnten Service, unserem geschützten Mitgliederbereich unter „...meine WGW“ und spannenden Neuigkeiten aus der Genossenschaftswelt, unseren Projekten und Aktivitäten, präsentiert sich unser Internetauftritt heute vor allem responsiv. Das heißt, die Seiten passen sich automatisch an das Gerät, also Tablet, Smartphone oder PC, an. Ein wichtiges Merkmal, denn immer mehr läuft inzwischen von unterwegs.

Weiterhin abrufbar sind dort auch die Beiträge unseres Nachbarschaftssenders noa4, der uns erneut durch das Jahr begleitete. Unsere Mitglieder können die Beiträge sowie die der weiteren beteiligten Genossenschaften und Wohnungsunternehmen über das in nahezu allen Wohnanlagen der Genossenschaft installierte Medienetz der willy.tel GmbH empfangen.

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

Während wir 2020 noch von einem sich nicht wiederholenden Ausnahmejahr ausgingen, wurde bald deutlich, dass auch in 2021 die von allen Seiten geschätzte Ausfahrt mit unseren Vertreterinnen und Vertretern nicht würde stattfinden können. Gleiches galt wenig später für die für Mitte Mai angesetzte Ordentliche Vertreterversammlung, die wir erneut verschieben mussten.

Stattdessen führten wir ein weiteres Mal das auf Basis des Covid-19-Gesetzes mögliche schriftliche Umlaufverfahren durch. Vorstandssekretärin Tanja Reddig war beim Öffnen der Briefumschläge beeindruckt: „Wir freuen uns auch im zweiten Corona-Jahr über die großartige Beteiligung am Umlaufverfahren!“ So konnten erneut alle für den reibungslosen Geschäftsverlauf notwendigen Beschlüsse herbeigeführt und anschließend umgesetzt werden. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis des VNW konnte in diesem Verfahren mitversendet und somit auch über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat abschließend beschlossen werden.

Die Ordentliche Vertreterversammlung, welche wir im Herbst unter entsprechenden Hygienevorschriften nachholten, hatte somit die turnusmäßige Aufsichtsratswahl als einzigen Tagesordnungspunkt. Nachdem Hans-Peter Siebert zum 31. März 2021 seine Tätigkeit als nebenamtlicher Vorstand beendet hatte, legte er auch sein zu diesem Zeitpunkt ruhendes Mandat als Aufsichtsratsmitglied nieder. Aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze wäre eine erneute Kandidatur nicht möglich gewesen. Wir danken Hans-Peter Siebert für sein langjähriges Engagement als Vorstand und Mitglied des Aufsichtsrates unserer WGW und seine vielfältige und nimmermüde Bereitschaft, sich für unsere Genossenschaft einzusetzen.

Aus dem Kreise der Vertreterinnen und Vertreter bewarb sich Carmen Rehbock auf eine Position im Aufsichtsrat und wurde der Versammlung zur Wahl vorgeschlagen. Neben den zur Wiederwahl stehenden Kandidaten Dr. Jens Linek und Uwe Lohmann wurde sie ebenfalls in den Aufsichtsrat gewählt. Wir wünschen ihr einen guten Start und viel Freude an ihrer neuen Tätigkeit.

Nicht zuletzt bedanken wir uns bei unseren Vertreterinnen und Vertretern – für ihr Vertrauen und für ihre erneut uneingeschränkte Mitwirkung, die unsere Genossenschaft auch 2021 wie gewohnt handlungsfähig hielt. Unseren Optimismus lassen wir uns nicht nehmen und hoffen für das laufende Jahr wieder auf eine Versammlung im gewohnten Rahmen.

WISSENS- WERTES

2021 wurde die Vertreterversammlung wegen der Corona-Pandemie ein weiteres Mal gesplittet. Die Beschlüsse über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden Ende Mai 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 8. November 2021 bestätigten die Vertreterinnen und Vertreter Dr. Jens Linek und Uwe Lohmann in ihren Ämtern und wählten Carmen Rehbock neu in den Aufsichtsrat.

Mitgliederentwicklung 2021

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	5.760	81.585
Zugänge 2021:		
Neuaufnahme	203	2.634
Zeichnung weiterer Anteile		1644
		4.278
Abgänge 2021:		
Kündigung	62	992
Kündigung weiterer Anteile		406
Übertragung	10	160
Tod im Geschäftsjahr	65	818
Tod früherer Jahre	7	54
Ausschluss	3	54
	147	2.484
Summe 31.12.2021:	5.816	83.379
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	56	1.794

So arbeiten wir

Man lernt eben nie aus, und das ist auch gut so. Doch hätten wir auf das inzwischen landläufige Vokabular von AHA-Regel bis PCR-Test und von 7-Tage-Inzidenz bis R-Wert sicher alle gern verzichtet.

Wenn auch das Gefährdungspotenzial an einem Büroarbeitsplatz ein gänzlich anderes ist als beispielsweise auf der Baustelle, so ist der Arbeitsschutz dennoch ein seit jeher wichtiges Thema. Der Erwerb von OP- oder FFP2-Masken, Antigen-Schnelltests und Desinfektionsmitteln stand dabei bisher nicht an erster Stelle, gehörte jedoch in 2021 wiederum dazu.

Der Gesundheitsschutz aller Beteiligten war oberste Priorität. Gleichzeitig war es notwendiges Ziel, die Risiken eines Ausfalls ganzer Teams oder Abteilungen zu minimieren. Während die persönlichen Kontakte und Gespräche seit Pandemiebeginn ohnehin auf ein Minimum reduziert waren, orientierten wir uns weiterhin an der unternehmensinternen Gefährdungsbeurteilung und der sich teilweise in kurzen Abständen verändernden Gesetzeslage. Lediglich in den Sommermonaten waren ein kurzes Aufatmen und Lockern möglich.

Mit dem Zurverfügungstehen der dringend erwarteten COVID-19-Impfstoffe organisierten wir Impfkationen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erreichten so schnellstmöglich eine 100-prozentige Impfquote. Im Bewusstsein um die Wichtigkeit des Impfstatus für die innerbetrieblichen Abläufe und die Organisation wurde dieser von der gesamten Belegschaft freiwillig kommuniziert.

Der großzügige Gemeinschaftssaal in unserer Geschäftsstelle steht normalerweise für nachbarschaftliche Aktivitäten und private Feierlichkeiten zur Verfügung. Diese mussten auch in 2021 fast vollständig ausfallen. Die Zeit nutzten wir sinnvoll, um dem Saal ein paar Schönheitsreparaturen zu gönnen und das Mobiliar zu erneuern – denn wir sind hoffnungsvoll: Die nächsten Veranstaltungen kommen bestimmt!

Für den Mitgliederkontakt ist der Raum nach wie vor unverzichtbar. Nach Ertüchtigung

der Lüftungstechnik, Montage von Plexiglas-Trennwänden und weiteren baulichen Maßnahmen war es möglich, nach vorheriger Anmeldung notwendige Termine auch persönlich wahrzunehmen. Die Schließung unserer Geschäftsräume war so glücklicherweise kein Thema.

Auch die baulichen Besonderheiten unseres Geschäftsgebäudes erwiesen sich als vorteilhaft. Bei einem überwiegenden Anteil an Einzelbüros war die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes problemlos umsetzbar. Mitarbeitende, deren Tätigkeit den Einsatz vor Ort bzw. in den Wohnungen erforderte, wie beispielsweise bei Besichtigungen oder in Notfällen, waren mit entsprechenden Schutzmaßnahmen weiter unterwegs. Die Durchführung regelmäßiger Antigen-Schnelltests erzeugte zusätzliche Sicherheit. So konnte die Summe der Schutzmaßnahmen ein Ausbreiten des Virus in den Betriebsstätten erfolgreich verhindern.

Mit den entsprechenden verpflichtenden Regelungen im Arbeitsschutz- bzw. Infektionsschutzgesetz weiteten wir dennoch den Umfang der mobilen Arbeit aus, deren technische Umsetzung dank fortgeschrittener Digitalisierung reibungslos funktionierte.

Einen weiteren Schritt in diese Richtung setzten wir mit der Einführung der digitalen Wohnungsabnahme und -übergabe um. Trotz bestehender Kontaktbeschränkungen gingen wir den bewährten Weg der Ausarbeitung über eine Projektgruppe von Mitarbeitenden, die auch später die neue Technik nutzen würden. Das vierköpfige Team erarbeitete die Inhalte der Service-App, kümmerte sich um notwendige Anpassungen und gab ihr Wissen weiter. „Wir haben auch unsere Kolleginnen und Kollegen geschult“, so Kirsten Leisner aus dem kaufmännischen Mieterservice. „Zum Ausprobieren und Üben sind wir in die Wohnungen gegangen, die gerade leer standen.“

Nach digitaler Erfassung aller relevanten Informationen landen die Daten nun rechtssicher und ohne Medienbrüche direkt im elektronischen Archiv der WGWi, und die Zählerstände

WISSENS- WERTES

„Liebe Frau Watz, ich habe mich sehr gefreut, in welcher netten und persönlichen Art Sie mir – und auch für meine Frau – zwei Pflanzen überreicht haben. Schon beim Aushang für die Oster-Aktion hat man gespürt, dass das Team, das mit der Organisation beschäftigt war, mit Liebe und auch Freude an die Planung gegangen ist. Dafür nochmals Dankeschön. Gruß vom Wildacker!“

Eine der vielen E-Mails, Postkarten und Briefe, die wir zu lesen niemals müde werden.





Profis am Werk: Zur wohnungswirtschaftlichen Fachkompetenz gesellte sich das Wissen um den Infektionsschutz hinzu. Das Herz blieb dabei immer am rechten Fleck!



werden sofort an die Versorger versendet. Die Mitglieder erhalten die Unterlagen auf Wunsch per E-Mail, was vor allem wegen des geschützten Datenverkehrs und des Umweltaspekts für großen Zuspruch sorgte. Auch Hauswart und Projektgruppenmitglied Markus Krause war am Ende rundum zufrieden: „Die neue Technik, mit Tablets Wohnungsübergaben zu machen, erleichtert den Alltag enorm und klappt gut.“

Unsere bereits seit Langem gewohnten Anwendungen wie beispielsweise die Handwerkerkopplung, das elektronische Archiv, die automatische Dokumentenerstellung innerhalb des vorhandenen Enterprise Resource Planning (ERP)-Systems und die internetbasierte Weitergabe von Schadensmeldungen wurden somit um ein wichtiges Tool ergänzt.

Tendenziell mehr Zahlen- und Datenorientierung bietet auch das Betriebskostenmanagement. Nach personeller Aufstockung der Abteilung Rechnungswesen konnte in diesem Bereich gestärkt durchgestartet werden. Die dort im Betriebskostenmanagement angesiedelte Analyse der Heiz- und Betriebskostenspiegel liefert insbesondere in Verbindung mit der Aufarbeitung der Wärmeverbrauchsdaten und der entsprechenden CO₂-Ausstöße zunehmend wichtige Erkenntnisse für die laufenden Planungsprozesse. Nach erfolgreicher Erstellung der CO₂-Bilanz durch ein externes Ingenieurbüro ist ein weiterführendes Monitoring vorgesehen.

So weit, so gut – wir haben uns eingerichtet in diesem Corona-Jahr Nummer zwei. Was fehlt? Das „Wir“ fehlt uns, der Kontakt auf dem Flur, der unkomplizierte Austausch im Vorbeigehen und das „mal eben schnell klären“ zwischen durch, ohne dass man vorher eine Einladung zum virtuellen Meeting verfasst hat.

Denn, so sehr man sie in Zeiten wie diesen zu schätzen weiß: Die beste technische Ausstattung vermag den direkten Kontakt auf Dauer nicht zu ersetzen. Für die Entwicklung von Ideen und die gemeinsame Interaktion sind Telefon- oder Videokonferenzen keine Erfolgsmodelle, ebenso wenig wie für persönliche Gespräche, bei denen es doch auch immer um das Zwischenmenschliche geht.

Außerdem fehlt natürlich der Kontakt zu unseren Mitgliedern. Denn dafür sind wir doch alle einmal angetreten, als wir uns für die Arbeit in einer Genossenschaft entschieden haben. „Für mich ist dieser Job die ideale Kombination aus allem, was ich bisher gemacht habe.

Und das Wichtigste: Es geht immer um Menschen“, bringt Christine Watz aus dem Mitgliederservice es auf den Punkt, während sie mit dem Spielmannszug telefoniert, Nikolaustütchen vorbereitet und gleichzeitig gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem Mieterservice die herbstliche Pflanzaktion organisiert.

Diese Grundhaltung wollen wir auch mit unserer neu gestalteten Internetpräsenz widerspiegeln. Benutzerfreundlicher, optisch aufgepeppt und informativ – doch vor allem voller schöner Momente mit unseren Mitgliedern!

Alles kein klassisches Vermietergeschäft? Vielleicht – aber für unsere WGW etwas, was zum Wohnen und Leben dazugehört und etwas, was eben den Unterschied macht. Dass unsere Mitglieder genauso empfinden, zeigen uns die vielen E-Mails, Postkarten und Briefe, die wir bekommen. Sei es der Dank für die Geburtstagsblumen, für einen schönen Artikel in der Mitgliederzeitung „bei uns“ oder für eine gelungene Aktion vor der Haustür.

Neben diesen Nachrichten freuen wir uns umso mehr über die guten Noten und das Feedback, welche wir über unsere Zufriedenheitsabfragen nach Neuvermietung erhalten und die uns regelmäßig eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung bestätigen.

In einem bewegten Jahr dennoch viel bewegt zu haben: Kein wirklich formuliertes Ziel, aber doch eine Erkenntnis, die sich im Rückblick gut anfühlt. Herausforderungen gemeinsam anzupacken und auch unter widrigen Bedingungen immer wieder Lösungen zu finden, hat die Zusammenarbeit einmal mehr gestärkt.

Wir bedanken uns daher beim gesamten WGW-Team für das ungebrochen hohe Engagement und die Flexibilität während der Corona-Pandemie. Ein besonderer Dank gilt dem Betriebsrat für die konstruktive und auf gegenseitigem Vertrauen basierende Zusammenarbeit, die es ermöglichte, auch in eng gesteckten Zeitfenstern zu tragfähigen Entscheidungen zu kommen.

„Zum 50. Wohnanlagenjubiläum haben wir eine Oster-Aktion organisiert: Frühblüher suchen für Erwachsene, Ostereier für Kinder. Damit haben wir alle aus dem Corona-Trott rausgeholt und auf andere Gedanken gebracht.“

Torsten Schien aus dem kaufmännischen Mieterservice im Interview mit unserem Nachbarschaftssender noa4

GESCHÄFTSBERICHT 2021

- Jahresabschluss 2021

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

- Lagebericht 2021

- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**

Genossenschaftsregister Nr. 884

1966 entstanden aus dem Zusammenschluss der
**Gemeinnützigen Gartenstadtgesellschaft in
Wandsbek e.G.m.b.H.**

(gegründet am 31. Januar 1910)

und der

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

(gegründet am 25. März 1946)

GESCHÄFTSBERICHT 2021



Jahresabschluss 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		15.061,28	36.957,20
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.147.409,18		137.752.951,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.557.136,24		2.625.698,00
3. Grundstücke ohne Bauten	6.185.236,26		199.924,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	54.285,79		54.531,95
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.055,29		78.618,21
6. Anlagen im Bau	2.154.100,12		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	61.373,71	147.249.596,59	365.905,27
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		147.265.209,87	141.115.138,86
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.463.919,25	5.262.289,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.161,09		102.270,64
2. Sonstige Vermögensgegenstände	159.426,46	202.587,55	133.851,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.271.441,99		8.329.788,56
2. Bausparguthaben	394.616,87	3.666.058,86	344.924,01
Umlaufvermögen insgesamt		9.332.565,66	14.173.123,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	27.808,01		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	176.502,83	204.310,84	259.134,52
BILANZSUMME		156.802.086,37	155.547.397,15

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	237.615,00		220.989,12
2. der verbleibenden Mitglieder	12.917.035,25		12.641.396,19
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.960,00 Euro	62.930,00	13.217.580,25	40.920,00 [131,30]
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.693.000,00		6.261.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	17.964.304,66		16.964.304,66
3. Andere Ergebnismrücklagen	31.771.193,00	56.428.497,66	29.396.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	25,50		439,81
2. Jahresüberschuss	4.313.062,01		3.761.744,30
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-3.807.000,00	506.087,51	-3.278.000,00
Eigenkapital insgesamt		70.152.165,42	66.008.987,08
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.722.070,00		3.497.320,00
2. Steuerrückstellungen	38.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	805.144,00	4.565.214,00	803.061,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.155.703,88		70.926.068,47
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.334.899,78		6.185.391,75
3. Erhaltene Anzahlungen	5.547.295,46		5.430.711,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.319,03		46.615,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.563.141,93		2.346.005,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 257.178,20 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.920,14 Euro	376.848,81	81.998.208,89	221.461,44 [38.155,88] [0,00]
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		86.498,06	81.775,59
BILANZSUMME		156.802.086,37	155.547.397,15

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	24.243.359,18		23.591.592,59
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.275,92	24.253.635,10	14.135,59
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		201.629,69	170.364,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		185.753,83	238.258,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		459.122,34	404.700,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.198.370,93	9.282.784,40
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		31.996,71	39.194,34
Rohergebnis		14.869.773,32	15.097.072,88
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.838.148,56		1.985.816,38
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 351.184,28 Euro	720.189,95	2.558.338,51	682.661,42 [306.458,01]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.485.085,98	4.963.246,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		968.118,12	891.993,89
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		13,02	15,52
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.686,05	3.193,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 78.674,00 Euro		1.706.295,69	2.018.221,23 [88.931,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		63.726,07	32.656,28
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.091.908,02	4.525.686,67
14. Sonstige Steuern		778.846,01	763.942,37
15. Jahresüberschuss		4.313.062,01	3.761.744,30
16. Gewinnvortrag		25,50	439,81
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.807.000,00	3.278.000,00
18. BILANZGEWINN		506.087,51	484.184,11

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 (Formblatt VO) beachtet.

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

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, aktive latente Steuern nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Diese Anschaffungskosten wurden um lineare planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgen linear über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude in der Regel 80 Jahre zugrunde gelegt. Bei fünf Wirtschaftseinheiten liegt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 57 und 75 Jahren. Bei einem Erbbaugrundstück wurde die planmäßige Abschreibung auf Basis einer 75-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Die Restnutzungsdauer der einzelnen Wohneinheiten in der Gartenstadtsiedlung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) erhöht sich regelmäßig auf 40 Jahre pro umfassend modernisierter Wohneinheit. Die Außenanlagen wurden über einen Zeitraum von 10 bis 30 Jahren abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von TEuro 120 in die Grundstücke und grundstücks-

gleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 202), in Höhe von TEuro 52 in die Anlagen im Bau (Vorjahr: TEuro 8) und in Höhe von TEuro 14 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 28) des Jahres 2021 einbezogen.

Die unter Geschäfts- und andere Bauten ausgewiesene Geschäftsstelle wurde mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren bewertet.

Technische Anlagen und Maschinen wurden linear abgeschrieben, wobei von einer 8- bis 20-jährigen Nutzungsdauer ausgegangen wurde.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben. Bewegliche geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 952,00 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit TEuro 34 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen der Forderungen Rechnung getragen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2021 eine Rentensteigerung und ein Gehaltstrend von 2,00 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 Prozent (im Vorjahr 2,30 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz

der vergangenen zehn Jahre (1,87 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 320.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Zwei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Jubiläen und Aufbewahrung von Unterlagen) wurden aufgrund der Geringfügigkeit nicht abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagengitter (siehe Übersicht „Anlagevermögen“).

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen mit Mio. Euro 1,1 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit Mio. Euro 1,5 energetische Modernisierungen. Baukostenzuschüsse von Mio. Euro 1,2 für energetische Modernisierungen wurden berücksichtigt. Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten beinhalten den Kauf eines Grundstückes inklusive der

Erwerbsnebenkosten. Bei den technischen Anlagen und Maschinen wurden eine Waschmaschine und eine weitere Ladesäule für Elektrofahrzeuge erworben. Eine Waschmaschine ging als defekt ab. Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 86 beinhalten im Wesentlichen die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen sowie die Anschaffung neuer mobiler Endgeräte. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere den Verkauf eines Dienstfahrzeuges und den Austausch veralteter EDV-Ausstattung. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen mit Mio. Euro 1,0 den Neubau von fünf Wohnungen in der Lesserstraße und mit Mio. Euro 1,0 den Neubau von neun Reihenhäusern im Starckweg. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Architekten-, sonstigen Planungs- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2021 und für die Folgejahre in Höhe von TEuro 38 angefallen sind. Die Umbuchungen von Bauvorbereitungskosten mit TEuro 343 betreffen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten mit TEuro 165 und mit TEuro 178 Anlagen im Bau.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt TEuro 43 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: TEuro 102) sind TEuro 15 (Vorjahr: TEuro 47)

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	256.510,58	301,43	35.236,37	0,00	0,00	221.575,64
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.926.919,03	2.551.329,99	0,00	164.479,61	0,00	234.642.728,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.716.187,92
Grundstücke ohne Bauten	199.924,49	5.985.311,77	0,00	0,00	0,00	6.185.236,26
Technische Anlagen und Maschinen	171.854,31	6.578,49	1.937,05	0,00	0,00	176.495,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.306.671,04	85.715,43	106.340,50	0,00	0,00	1.286.045,97
Anlagen im Bau	0,00	1.975.964,52	0,00	178.135,60	0,00	2.154.100,12
Bauvorbereitungskosten	365.905,27	38.083,65	0,00	-342.615,21	0,00	61.373,71
Sachanlagen gesamt	237.687.462,06	10.642.983,85	108.277,55	0,00	0,00	248.222.168,36
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	237.944.524,64	10.643.285,28	143.513,92	0,00	0,00	248.444.296,00

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Im Wesentlichen sind darin noch nicht erstattete Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 69 und Mietzuschüsse in Höhe von TEuro 55 sowie voraussichtliche Steuererstattungen in Höhe von TEuro 11 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 395, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet vorausgezahlte Mitgliederaufwendungen in Höhe von 32 TEuro sowie Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 145, die für die Multimediaverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen betreffen in Höhe von TEuro 38 Nachzahlungsbeträge für das Geschäftsjahr 2021, bedingt durch einen Abgang einer Gewerbeeinheit in Eidelstedt. Die Gewerbeeinheit wird im Folgejahr zu einem Nachbarschaftstreff mit Servicebüro und zwei Gästewohnungen für unsere Mitglieder umgebaut.

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Heizkostenabrechnung 2021 in Höhe von TEuro 79 und für die Dichtheitsprüfungen und die Instandsetzung von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 526 enthalten.

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die Umsatzerlöse aus
 - a) der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 24,2 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 5,2 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;
 - b) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 10 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Nutzung der Waschküchen.
- Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche Herstellungskosten und in den Anlagen im Bau sowie in den Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
219.553,38	22.197,35	0,00	35.236,37	0,00	206.514,36	15.061,28	36.957,20
94.173.967,29	4.321.352,16	0,00	0,00	0,00	98.495.319,45	136.147.409,18	137.752.951,74
1.090.489,92	68.561,76	0,00	0,00	0,00	1.159.051,68	2.557.136,24	2.625.698,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.185.236,26	199.924,49
117.322,36	6.824,65	0,00	1.937,05	0,00	122.209,96	54.285,79	54.531,95
1.228.052,83	66.150,06	0,00	98.212,21	0,00	1.195.990,68	90.055,29	78.618,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.154.100,12	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.373,71	365.905,27
96.609.832,40	4.462.888,63	0,00	100.149,26	0,00	100.972.571,77	147.249.596,59	141.077.629,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
96.829.385,78	4.485.085,98	0,00	135.385,63	0,00	101.179.086,13	147.265.209,87	141.115.138,86

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2020	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2021	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	6.261.000,00	432.000,00	6.693.000,00	432.000,00
Bauerneuerungsrücklage	16.964.304,66	1.000.000,00	17.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	29.396.193,00	2.375.000,00	31.771.193,00	2.375.000,00
Rücklagen insgesamt	52.621.497,66	3.807.000,00	56.428.497,66	3.807.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.155.703,88 (70.926.068,47)	5.650.683,38 (5.335.469,34)	21.274.207,32 (20.060.681,64)	43.230.813,18 (45.529.917,49)	70.155.703,88 (70.926.068,47)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.334.899,78 (6.185.391,75)	209.047,50 (945.701,41)	896.495,46 (1.055.416,77)	3.229.356,82 (4.184.273,57)	4.328.872,26 (6.178.871,39)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.547.295,46 (5.430.711,13)	5.547.295,46 (5.430.711,13)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.319,03 (46.615,05)	20.319,03 (46.615,05)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.563.141,93 (2.346.005,64)	1.563.141,93 (2.346.005,64)				
Sonstige Verbindlichkeiten	376.848,81 (221.461,44)	376.848,81 (221.461,44)				
Gesamtbetrag	81.998.208,89 (85.156.253,48)	13.367.336,11 (14.325.964,01)	22.170.702,78 (21.116.098,41)	46.460.170,00 (49.714.191,06)	74.484.576,14 (77.104.939,86)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR = Grundpfandrecht

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen die erstatteten Versicherungsschäden in Höhe von TEuro 146, Auflösungsbeträge von Rückstellungen in Höhe von TEuro 67 und Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 131.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 5,4 (Vorjahr: Mio. Euro 4,6) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind neben der Gebäudeabschreibung in Höhe von Mio. Euro 4,4 (Vorjahr: Mio. Euro 4,3) Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 62 (Vorjahr: TEuro 609) enthalten.

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von TEuro 838 (Vorjahr: TEuro 771).

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

8. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält TEuro 79 (Vorjahr: TEuro 89) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie weitere TEuro 4 für Bereitstellungszinsen.

9. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen, die Nachzahlungs- und Erstattungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für die Geschäftsjahre 2020 bis 2021.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 (2) Satz 2 HGB gab es am Abschlussstichtag nicht.

2. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.

3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von TEuro 28 zum 31.12.2021.

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

Bauvorbereitungskosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen werden für den Umbau einer Gewerbeeinheit in Höhe von TEuro 68 und für eine Wärmedämmmaßnahme in Höhe von TEuro 15 im Jahr 2022 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau werden Kosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von TEuro 770 in 2022 erwartet. Im Bereich der Neubauten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) werden Kosten aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 2,4 im Jahr 2022 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 132 in den Jahren 2022 bis 2025 erwartet.

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

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

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13,25	4,50
Technische Mitarbeiter	3,00	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	23,25	4,50

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2021	5.760	81.585	12.641.396,19
Zugang 2021	203	4.278	635.859,06
Abgang 2021	147	2.484	360.220,00
Ende 2021	5.816	83.379	12.917.035,25

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 276 vermehrt.

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

10. Mitglieder des Vorstandes:

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Niels Bossow Vorsitzender
René Alfeis stellv. Vorsitzender
Bert Gettschat Schriftführer
Uwe Lohmann stellv. Schriftführer
bis 8. November 2021
Carmen Rehbock stellv. Schriftführerin
ab 8. November 2021

Karl-Wilhelm Blohm
Christine Garbe
Dr. Jens Linek
Hans-Peter Siebert bis 31. März 2021
Ingo Tiedemann

12. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort sowie zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Auch schon kurzfristig können sich hieraus negative Folgen ergeben, z. B. in Form von Mietstundungen, Einnahmeausfällen, hohen Kosten für die Wärmeversorgung für die Mieter sowie aus zeitlichen Verzögerungen von Baumaßnahmen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Die Fluchtbewegungen werden Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss der anhaltenden Pandemie und des Russland-Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (8. März 2022) und Aufsichtsrat (26. April 2022) wurden Euro 432.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauernierungsrücklage und Euro 2.375.000,00 in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und nach § 28 n der Satzung aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 506.087,51 Dividenden in Höhe von Euro 505.307,90 auszuschütten.

Hamburg, den 26. April 2022

Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Lagebericht 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2021 über 75 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.259 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 212.006,54 m²,
- 18 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.220,80 m²,
- 974 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 646 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 6 Gästewohnungen.

Damit hat sich die Anzahl der Wohnungen um 6 erhöht. In 2022 werden wir planmäßig weitere 9 Reihenhäuser und 5 Wohnungen fertigstellen.

Unsere Wohnungen, welche wir laufend im Wesentlichen durch planmäßige Modernisierungen bei Mieterwechsel und durch energetische Modernisierungen verbessern, werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften. In Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Russland-

Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist aktuell günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden hauptsächlich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen moderat erhöht und betrugen in 2021 durchschnittlich Euro 7,11 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 6,97). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 5,3 Prozent. Das statistische Landesamt prognostiziert für den Zeitraum von 2020 bis 2035 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 8 Prozent, somit wird die Stadt Hamburg auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Standort bleiben.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung

	Plan 2021 TEuro	Ist 2021 TEuro	Ist 2020 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	19.219	19.054	18.550
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	5.684	5.421	4.642
Zinsaufwendungen	1.629	1.628	1.929
Jahresüberschuss	4.314	4.313	3.762

Die Umsatzerlöse aus Mieten entsprechen im Wesentlichen unserer Planung. Die Abweichung resultiert aus einer späteren Auszahlung von Mietzuschüssen als ursprünglich erwartet. Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten einen Verbrauch der Rückstellung für Dichtheitsprüfungen in Höhe von TEuro 73 sowie die Zuführung der Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 109. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen ohne die laut Betriebsabrechnungsbogen ermittelten Kosten und ohne die Berücksichtigung der o.g. Rückstellung durchschnittlich rund Euro 24,96 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 19,09 je m² Wohn-/Nutzfläche). Zusätzlich wurden Mio. Euro 3,8 (Vorjahr: Mio. Euro 7,3) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet (ohne Zuschüsse). Der Jahresüberschuss entspricht unseren Erwartungen.

Die Zinsaufwendungen entsprechen unserer Planung.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

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

Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch den Erhalt eines Tilgungszuschusses sowie den Fortfall einer Rückstellung für Personalverpflichtung.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen beträgt 94,3 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr um Mio. Euro 6,1 erhöht: Im Wesentlichen durch den Ankauf eines Grundstückes inklusive Erwerbsnebenkosten in Höhe von Mio. Euro 6,0, die Modernisierungen und Neubauten in Höhe von Mio. Euro 4,6 und durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,5.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 4,1 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 4,3 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 484 und zuzüglich

Ertragslage

	2021	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	5.174.215	4.839.754	334.461
Finanzergebnis	-99.354	-113.586	14.232
Sonstiges Ergebnis	-724.848	-679.651	-45.197
Neutrales Ergebnis	26.775	-252.117	278.892
	4.376.788	3.794.400	582.388
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-63.726	-32.656	-31.070
Jahresüberschuss	4.313.062	3.761.744	551.318

Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	147.832.607	94,3	141.693.100	91,1	6.139.507
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.969.479	5,7	13.854.297	8,9	-4.884.818
Bilanzsumme	156.802.086	100,0	155.547.397	100,0	1.254.689
Eigenkapital	70.152.165	44,7	66.008.987	42,4	4.143.178
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	74.406.202	47,5	77.031.455	49,6	-2.625.253
Pensionsrückstellungen	3.722.070	2,4	3.497.320	2,2	224.750
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	8.521.649	5,4	9.009.635	5,8	-487.986
Bilanzsumme	156.802.086	100,0	155.547.397	100,0	1.254.689

TEuro 314 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg auf 44,7 Prozent (Vorjahr: 42,4 Prozent) bei einer um 0,8 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 2,6 insbesondere durch die planmäßigen Tilgungen sowie Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von Mio. Euro 1,0. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sanken um TEuro 488 und sind im Wesentlichen durch die Verbindlichkeiten von Lieferungen und Leistungen begründet.

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich um TEuro 225 durch die Zugrundelegung der aktuellen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck.

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus wurden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 Prozent weitere Liquidität geschöpft wird. So stehen ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen.

Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,14 Prozent nach 2,38 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*: (siehe Übersicht „Kapitalflussrechnung“). Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für die außerplanmäßige Tilgung und für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 5,1 ab.

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

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren

	in	2021	2020	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	44,7	42,4	2,3
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	5,7	0,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm	7,11	6,97	0,14
Fluktuationsquote	%	5,3	5,8	-0,5
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	15	11	4
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/qm	2,12	1,84	0,28

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

Kapitalflussrechnung

	2021	2020	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	4.313,1	3.761,7	551,4
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.485,0	4.963,2	-478,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,3	0,0
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	224,8	142,1	82,7
KfW-Tilgungszuschuss	-125,1	-33,9	-91,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,1	0,0	-10,1
= Cashflow nach DVFA/SG	8.947,9	8.893,3	54,6
Zinsaufwendungen	1.627,6	1.929,3	-301,7
Zinserträge	-3,7	-3,2	-0,5
Ertragsteueraufwand	63,7	32,7	31,0
Ertragsteuerzahlungen	-11,0	-41,2	30,2
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	2,1	259,4	-257,3
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-188,3	-304,0	115,7
Veränderungen kurzfristiger Passiva	-294,4	164,1	-458,5
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.143,9	10.930,4	-786,5
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-4.103,8	-6.917,7	2.813,9
Grundstückverkauf	-5.708,3	0,0	-5.708,3
Neubautätigkeit Mietobjekt	-1.909,2	-218,5	-1.690,7
Bauvorbereitungskosten	-31,0	-253,4	222,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-351,7	-347,5	-4,2
	-12.104,0	-7.737,1	-4.366,9
Erhaltene Zinsen	3,7	3,2	0,5
Einzahlungen für Bausparguthaben	-49,7	-49,2	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	18,3	0,0	18,3
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.131,7	-7.783,1	-4.348,6
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.967,1	1.623,2	3.343,9
Planmäßige Tilgungen	-5.234,2	-4.868,9	-365,3
Sondertilgungen	-1.005,7	-903,5	-102,2
Zinszahlungen für Darlehen	-1.627,9	-1.933,0	305,1
Veränderungen der Geschäftsguthaben	314,3	469,0	-154,7
Auszahlung von Dividende	-484,2	-462,0	-22,2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.070,6	-6.075,2	3.004,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.058,4	-2.927,9	-2.130,5
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.058,4	-2.927,9	-2.130,5
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	8.329,8	11.257,7	-2.927,9
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	3.271,4	8.329,8	-5.058,4

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT SOWIE PROGNOSEBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterinnen und Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung, wenn möglich unter Einsatz öffentlicher Förderung, verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung wird voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Russland-Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens.

Unter Wahrung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft überdacht werden muss. Vor allem müssen Maßnahmen ergriffen werden, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mindern.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Auf Basis einer Bestandsaufnahme der aktuellen CO₂-Emissionen ist die sukzessive Weiterführung der unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

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

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Alle wesentlichen Indikatoren werden beobachtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten oder einer Vollvermietung entgegenstehen. Insbesondere durch die Definition von Schwellenwerten übernimmt das Berichtswesen dabei eine Frühwarnfunktion. Externe Faktoren wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir – eine Wirtschaftlichkeit vorausgesetzt – durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch durch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Bestand. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Das aktuell niedrige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage der Genossenschaft und ermöglicht weiteres Wachstum durch Neubau oder den Erwerb von Grundstücken. Steigende Tilgungsanteile bei den Darlehen und über die Jahre recht gleichmäßig verteilte Zinsbindungsfristen wirken dem Zinsänderungsrisiko entgegen. Durch die langfristige Sicherung der Finanzierung unserer Wohnimmobilien, teilweise als Volltilgendarlehen, wird gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht erwartet.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Wir planen weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich wird die Einführung weiterer digitaler Dienstleistungen geprüft.

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg in den nächsten Jahren aufgrund unserer nachhaltigen Geschäftspolitik deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft. Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

3.3 Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie und dem Russland-Ukraine-Krieg ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 unsicher. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung und der wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber Russland machen es schwierig, Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen, und können zu einer Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen für den Raum Hamburg wird nach wie vor von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv.

Für 2022 sind mit einem Volumen von rund Mio. Euro 2,0 erneut hohe Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und für den Umweltschutz vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 4.493 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen: (siehe Übersicht Kennzahlen für Prognosebericht).

Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2021 TEuro	Plan 2022 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	19.054	19.760
Instandhaltungsaufwendungen	5.421	6.064
Zinsaufwendungen	1.628	1.260
Jahresüberschuss	4.313	4.493

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

Hamburg, den 26. April 2022
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Bericht des Aufsichtsrates



... Wittenburg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2021 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2021 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 2021 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2021, 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. 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 2021 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Vom 1. Januar 2021 bis zum 31. März 2021 war das Aufsichtsratsmitglied Herr Hans-Peter Siebert als nebenamtlicher Vorstand entsandt. Der Aufsichtsrat hat Herrn Eduard Winschel zum 1. April 2021 als Vorstandsmitglied bestellt. Damit ist der Vorstand wieder mit zwei hauptamtlichen Vorständen besetzt.

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 2021 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2021 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 26. April 2022

Niels Bossow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

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

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2021

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

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 6	1	13111	Karla	Burde	22089	Hamburg	Eilbeker Weg 26
	2	14202	Birsel	Labiadh	22089	Hamburg	Wagnerstraße 128
	3	15147	Michael	Bölke	22111	Hamburg	Horner Weg 274
Ersatzvertreter	101	15484	Maria	Morelli	20537	Hamburg	Von-Graffen-Straße 15 D
Wahlbezirk 7	1	10757	Helga	Mohr	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 29 B
	2	12584	Iris	Gronau	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 B
Ersatzvertreter	101	13957	Klaudine	Flathmann	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 25 E
	102	11908	Michael	Reichel	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	103	13956	Jasmin	Quindel	22459	Hamburg	König-Heinrich-Weg 111 B
Wahlbezirk 8	1	4054	Uwe	Inselmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 D
	2	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestraße 11
Ersatzvertreter	101	4034	Horst	Nordmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 B
	102	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 16 B
	103	10401	Simone	Mischke	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 14
Wahlbezirk 9	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 C
	2	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	3	6869	Dieter	Buchholz	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
	4	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstraße 85 B
	5	14625	Stefanie	Bieberitz	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
Ersatzvertreter	101	11983	Hans-Joachim	Ilseemann	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	102	5952	Herbert-Joern	Breier	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	103	10325	Sascha	Schlüter	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	104	15960	Ingrid	Schlotter	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
	105	16683	Stefanie	Dannebohm	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 E
Wahlbezirk 10	1	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	2	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	3	5674	Horst Dieter	Bütow	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	4	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	5	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
	6	8590	Reinhard	Vaith	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
Ersatzvertreter	101	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
	102	10538	Ingrid	Wulff	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 28
	103	13379	Emel	Cikaray	22523	Hamburg	Wildacker 50

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

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2021

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	111	14	Anemonenweg	10–16	1938	50
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Anemonenweg	9–15	1938	
	Goldlackweg	1–55	1911		15	Lavendelweg	27–61	1952	18
	Lesserstraße	102–120	1911		16	Lavendelweg	30–72	1938	22
	Stephanstraße	102–116	1911		17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22
	Tilsiter Straße	20–66	1911		18	Stephanstraße	70–92	1939	20
	Tilsiter Straße	21–55	1911		19	Asternstraße	33–51	1939	14
	Tilsiter Straße	33	1997			Stephanstraße	94–100	1939	
	Tilsiter Straße	39	1911		20	Bovestraße	41	1927	34
2	Gartenstadtweg	67	1912	38		Rauchstraße	2–6	1956	
	Gartenstadtweg	68	1912		21	Friedastraße	3–7	1928	22
	Goldlackweg	10	1912		22	Rauchstraße	7–9	1929	20
	Goldlackweg	2–52	1912			Tratzigerstraße	16	1929	
	Lesserstraße	120 A	1912		23	Gartenstadtweg	81	1959	106
	Stephanstraße	118	1912			Gartenstadtweg	83–93	1959	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	30		Gartenstadtweg	86–94	1959	
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Gartenstadtweg	96–100	1959	
	Immergrünweg	1–5	1913			Immergrünweg	7, 7 A– 7 K, 9	1959	
	Immergrünweg	2	1913			Pillauer Straße	10 A–10 B	1959	
	Lesserstraße	122–146	1913			Pillauer Straße	4 A–4 C	1959	
	Stephanstraße	120–128	1913		24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12		Eydtkuhnenweg	2–6	1963	
	Immergrünweg	4–14	1914			Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	1963	
5	Lesserstraße	68–74	1953	36		Pillauer Straße	72 A–72 D	1963	
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Pillauer Straße	74 A–74 E	1963	
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28		Voßkullen	146–146 A	1963	
	Asternstraße	4–12	1955		25	Lesserstraße	148–150	1964	9
	Lesserstraße	76–84	1955			Pillauer Straße	2 A–2 B	1964	
7	Asternstraße	13–27	1928	10	26	Rübenkamp	341–369	1950	90
	Gartenstadtweg	48–50	1928		27	Büdingstwierte	1–5	1952	28
8	Asternstraße	5–11	1929	11	28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48
	Lesserstraße	90–98	1929		29	Eilbeker Weg	20–28	1954	95
9	Nelkenweg	1–27	1930	20		Wagnerstraße	126–130	1954	
	Rosmarinstraße	7–9	1930		30	Papenstraße	117–119	1956	36
10	Asternstraße	14–16	1934	20		Peterskampweg	40–44	1956	
	Asternstraße	29–31	1934		31	Roßberg	21–29	1956	40
	Gartenstadtweg	43–49	1934		32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19
	Nelkenweg	29–51	1934		33	Papenstraße	20–22	1958	16
11	Nelkenweg	26–64	1935	20	34	Horner Weg	274–276	1959	15
12	Nelkenweg	2–24	1937	12	35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32
13	Anemonenweg	1–7	1938	50					
	Anemonenweg	2–8	1938						

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	28
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37
42	Uwestraße	9–17	1966	32
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96
	Lehárstraße	81–93	1968	
47	Wildacker	42–44	1970	20
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	
49	Grenzacker	31–33	1971	164
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–45	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²
51	Grenzacker	1–5	1973	109
	Grenzacker	2–16	1973	
	Wildacker	46–52	1973	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³
54	Wildacker	1	1974	9
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
56	Wildacker	5–31	1976	87
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Beerenhöhe	18–20	1977	
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45 ⁴
64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁵
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁶
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁷
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36 ⁴
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁸
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ⁹
	Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
74	Starckweg	11–13 C	im Bau	
75	Wiesenredder	85	1951	1
				3.259

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031

² Belegungsbindung bis 31.12.2028

³ Belegungsbindung bis 31.12.2026

⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2021

⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung

⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2031

⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung

⁸ Belegungsbindung bis 31.12.2029

⁹ Belegungsbindung bis 12.02.2034

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

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Arne Ahlers
Homa Amir
Dietmar Apel
Adolfine Bartels
Uwe Behrendt
Helfried Beth
Günther Binder
Ute Elfriede Birnbaum
Edith Brandt
Ursel Brandt
Else Braune
Birgit Brockmann
Reinhard Broll
Horst Büge
Enrico Caruso
Wilma Clausen
Albert Cornelissen
Melanie Dittmann
Karl-Heinz Doose
Bernhard Duda
Walter Eggers
Nikolaus Feistbauer
Anke Geffken
Marga Hansson
Erich Harm
Johannes Hielscher
Inge Hinzpeter
Dietmar Horbaschk
Renate Ivens
Selim Karatas
Bernd Katsch
Joachim Kirsch
Holger Klengel
Edith Koch
Ingrid Köse
Wolfgang Lippke
Helga Lisker
Reinhard Ludolph
Frank Marschner

Marcel Meier
Hartmut Methner
Peter Murek
Jürgen Muth
Hans-Dieter Niehusen
Uwe Nissen
Norbert Ohlrich
Ali Akbar Ommi
Alexander Orlow
Gerd Pagel
Eckard Pape
Jürgen Patein
Henning Peters
Günther Plab
Doris Prill
Claudia Reiche
Roland Reutter
Gerd Riecken
Jens Riethmüller
Karl Risch
Claus Rump
Juergen Scharnberg
Charlotte Schmidt
Peter Schnalle
Hella Emmi A. Schramm
Egon Schulz
Margarete Seeborg
Riva Shulman
Peter Steuer
Margarete Stich
Günther Stolzki
Klaus Trage
Monika von Kroog
Irma Voß
Rosemarie Warning
Günter Wegner
Bärbel Wenzel
Gerald Zirkenbach

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung: 65 von den Mitgliedern gewählte Vertreter(innen)
 Amtszeit: 2020–2025

Aufsichtsrat:	Niels Bossow	Vorsitzender
	René Alfeis	stellv. Vorsitzender
	Bert Gettschat	Schriftführer
	Uwe Lohmann	stellv. Schriftführer bis 8. November 2021
	Carmen Rehbock	stellv. Schriftführerin ab 8. November 2021
	Karl-Wilhelm Blohm	
	Christine Garbe	
	Dr. Jens Linek	
	Hans-Peter Siebert	bis 31. März 2021
	Ingo Tiedemann	

Zusammensetzung der Ausschüsse:

Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender
Bert Gettschat	stellv. Vorsitzender bis 8. November 2021
René Alfeis	stellv. Vorsitzender ab 8. November 2021
Carmen Rehbock	ab 8. November 2021
Niels Bossow	

Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender
Uwe Lohmann	stellv. Vorsitzender bis 8. November 2021
Christine Garbe	stellv. Vorsitzende ab 8. November 2021
Bert Gettschat	
Dr. Jens Linek	

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

Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth
 Torben Seidel

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2021

Betriebsrat:

Heiko Flatz /Vorsitzender
Sven Christiansen
Kirsten Laisner
Markus Krause
Torben Seidel
Nicola Olivier, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Sicherheitsbeauftragter:
Systembeauftragter:
Datenschutzbeauftragter:

Fachkraft für Arbeitssicherheit:

Hauswartbezirke

1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser
2. Bramfeld, Farmsen, Boltenhagener Straße, Eydtkuhnweg, Kopernikusstraße, Pillauer Straße, Rahlstedter Kamp, Scharbeutzer Straße, Siker Landstraße, Voßkullen
3. Gartenstadt: MFH, Ellbek, Hamm/Horn, Marienthal, Mümmelmannsberg
4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Stellschoop, Abraham-, Loharstraße, Meiendorfer Straße, Saseler Straße
5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg
6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße

Vorstand
Christine Stehr Vorsitzende Abt. 2, 3 Grundstücksverkehr/Erstkontakt Gremienarbeit Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Eduard Winschel Abt. 1, 4 Betriebsrat Grundstücksverkehr/Bewirtschaftung

Sekretariat
Tanja Reddig

Vorstandsassistenz
Susanne Scholze

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 Laura Zick	Interne Dienstleistungen Stefan Wichern
Abteilung 2: Mitgliederservice	Gemeinschaftssaal Gästewohnungen Mieterfeste Christine Watz
Abteilung 3: Mieterservice	Verwaltungsssekretariat Stefanie Mohn Susanne Paasch
Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Bezirk 1 Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Eva Janta (techn. SB) John Weiss (Hauswart)
	Bezirk 2 Britta Elfers (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Stefan Wichern (Hauswart)
	Bezirk 3 Britta Elfers (kaufm. SB) Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Kirsten Leisner (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Michael Kruse (Hauswart)
	Bezirk 4 Britta Elfers (kaufm. SB) Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Dirk Lübke (Hauswart)
	Bezirk 5 Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Sven Christiansen (Hauswart)
	Bezirk 6 Kirsten Leisner (kaufm. SB) Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Markus Krause (Hauswart)
Abteilung 4: Rechnungswesen	Liegenschaften Darehensverkehr Controlling Torben Seidel
	Mitgliederverwaltung Heidrun Frank
	Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang
	Mietenkalkulation EDV Marit Grams
	Mietenbuchhaltung Ewa Krafft
	Betriebskosten- management Umlagenabrechnung Petra Lewertoff



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh
Fotos: Hermann Jansen, WGW-Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rempel in Hamburg GmbH
Auflage: 240 Exemplare

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



...Mittenweg in Hamburg!