



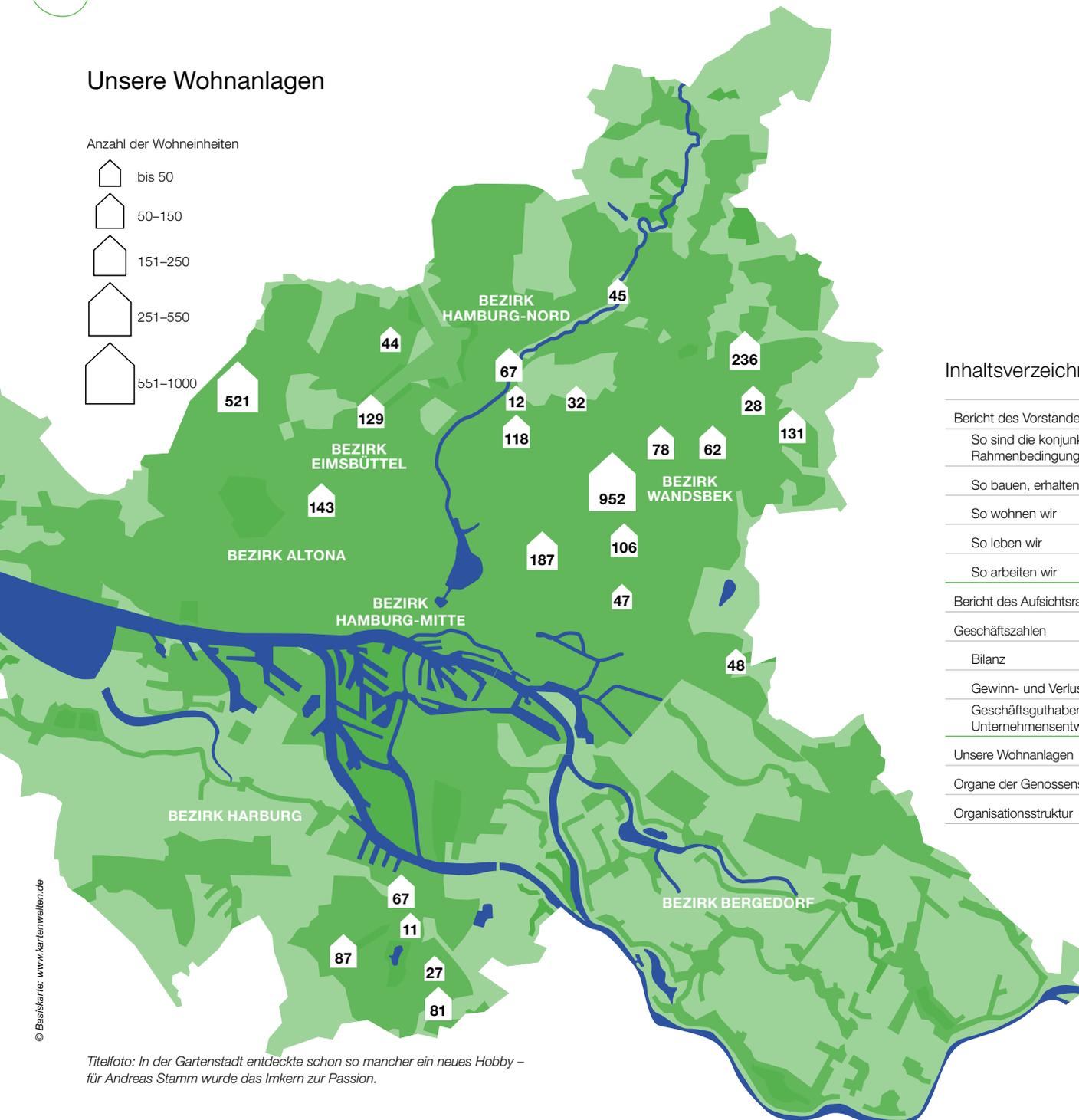
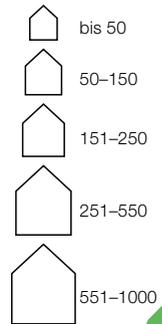
JAHRESBERICHT 2021

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG



Unsere Wohnanlagen

Anzahl der Wohneinheiten



Inhaltsverzeichnis

Seite

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



Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

In das Genossenschaftsregister eingetragen unter Registernummer 884

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

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

und der

Gemeinnützigen Wohnungs-Genossenschaft der Eisenbahner Hamburg-Ohlsdorf e.G.m.b.H. (gegründet am 25. März 1946)

*Freude über das neue
Zuhause: Unser Gebäude in
der Meiendorfer Straße wurde
energetisch modernisiert und
das Dachgeschoss ausgebaut.*



Bericht des Vorstandes

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 Hadern 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 Jahres-

berichts 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.



... Mittenweg in Hamburg!

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 Binnen- nachfrage 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).



Unsere Planung für 2022: Energetische Modernisierung und ein neues Outfit für den Rübenkamp.

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

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 gesamtdeutschen 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-/Kommuni-

kationsdienstleistungen 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



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.



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 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.

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 übertroffen. 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 Vorjahresergebnissen (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 Meindorfer 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

Meindorf 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 verschiedensten 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

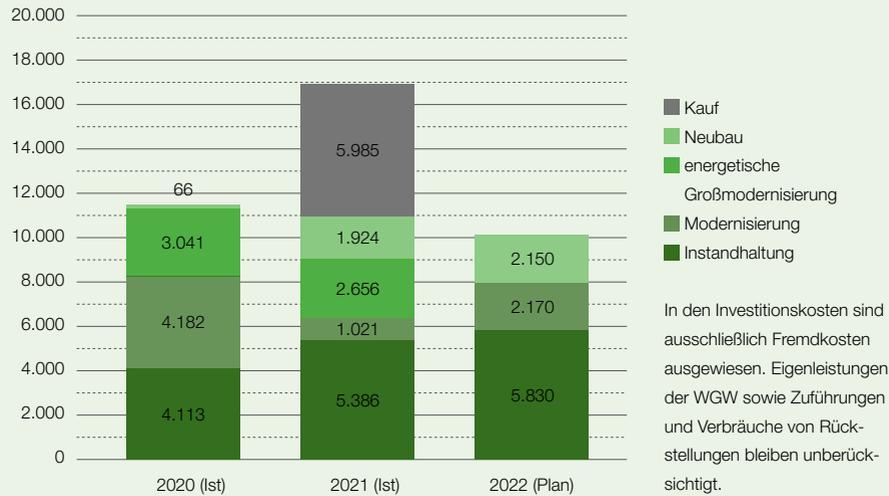
vorhandene Haustechnik angebunden werden, sodass die Bewohnerinnen und Bewohner der bereits bestehenden Wohnungen mitziehen müssen, bevor die neue Nachbarschaft kommen kann.

„Die 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

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.

Gesamtinvestitionen 2020–2022 in TEuro



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 Keramikelementen 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.

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.

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



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 Meisdorfer 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.

„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

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 Garten-

anteil. 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.



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.



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 den- noch alle Arbeiten nach Plan, sodass wir mit einer Fertigstellung der Wohnungen im Herbst 2022 rechnen.

„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 Wärmegegewinnung

Mit der Entscheidung für einen Abbruch konnte eine an dieser Stelle entstandene Kriegsnarbe beseitigt und mit einem Neubau die ursprüngliche

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.

Architektur des genossenschaftlichen Siedlungshauses wieder aufgenommen werden.

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

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.

Instandhaltungsplan 2022

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Eydtkuhnweg 6	Parkplatz instand setzen
Rübenkamp 307–309	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Dacherneuerung, 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 instand setzen

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 Wohnungseinzelnmodernisierungen.

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 Nachhaltigkeitsaspekten. 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 familien-gerechte Mietwohnungen, um auch künftig der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu angemessenen Preisen aus dem Kreise unserer Mitglieder nachkommen zu können.

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.

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 Bedarfsfalle modernisiert wird – und den man sich leisten kann.

„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 eine Tasse Kaffee zusammen.“

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

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 entgegen gewirkt werden. Jedoch gibt es zunehmend Einflüsse auf die Wohnkosten, die aus steigenden Betriebskosten resultieren. Auch hier nutzen wir jede für uns bestehende

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.

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 Klassen-

raum 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 Service-

büros 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.

„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





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.

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 Virusvarian-

te – 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“.

„Es war für die Kinder ein besonderer Abend, an dem sie im Dunkeln mit ihren Laternen durch die Gartenstadt 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

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



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!

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

„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

geeigneten Flächen wurde so bereits bestellt, doch dürfen es gern mehr werden.

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

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.



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.

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 Hummel 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

Mitgliederentwicklung 2021

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	5.760	81.585
Zugänge 2021:		
Neuaufnahme	203	2.634
Zeichnung weiterer Anteile		1.644
		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

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.

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 Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen.

Über das Mediennetz 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. Vorstandsssekretärin 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.

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!





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



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 setzen wir mit der Einführung der digitalen Wohnungsabnahme und -übergabe um. Trotz bestehender Kontaktbeschränkungen gingen wir den bewährten Weg der Ausarbeitung über eine Projektgruppe von Mitarbeiten-

den, 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.“

„Zum 50. Jubiläum der Wohnanlage 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

Nach digitaler Erfassung aller relevanten Informationen landen die Daten nun rechtssicher und ohne Medienbrüche direkt im elektronischen Archiv der WGW, und die Zählerstände 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“ zwischendurch, 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 Vermietersgeschäft? 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.

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.

*Lichtkunst in der Saseler
Straße: Für das Balkonkonzert
mit dem Duo „Maibarth“
wurden die Gebäude
in Pink angestrahlt.*





... Wittenburg in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

Bericht des Aufsichtsrates

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

Geschäftszahlen

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.061,28	36.957,20
II. Sachanlagen	147.249.596,59	141.077.629,66
III. 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	5.463.919,25	5.262.289,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	202.587,55	236.121,64
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.666.058,86	8.674.712,57
Umlaufvermögen insgesamt	9.332.565,66	14.173.123,77
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	204.310,84	259.134,52
BILANZSUMME	156.802.086,37	155.547.397,15

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben	13.217.580,25	12.903.305,31
II. Ergebnissrücklagen	56.428.497,66	52.621.497,66
III. Bilanzgewinn	506.087,51	484.184,11
Eigenkapital insgesamt	70.152.165,42	66.008.987,08
B. RÜCKSTELLUNGEN	4.565.214,00	4.300.381,00
C. VERBINDLICHKEITEN	81.998.208,89	85.156.253,48
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 – 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

Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2021	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	220.989,12	237.615,00	220.989,12	237.615,00	16.625,88
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.641.396,19	635.859,06	360.220,00	12.917.035,25	275.639,06
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	40.920,00	62.930,00	40.920,00	62.930,00	22.010,00
Geschäftsguthaben insgesamt	12.903.305,31	936.404,06	622.129,12	13.217.580,25	314.274,94

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

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 Ergebnisrücklagen	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.

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

*Gesucht und gefunden:
Bei der Oster-Aktion im
Wildacker freuten sich die
Kinder auf ihr süßes Körbchen
mit Schoko-Hase.*



Unsere Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2021

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	111	13	Anemonenweg	1–7	1938	50	
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Anemonenweg	2–8			
	Goldlackweg	1–55	1911			14	Anemonenweg			10–16
	Lesserstraße	102–120	1911				Anemonenweg			9–15
	Stephanstraße	102–116	1911			15	Lavendelweg			27–61
	Tilsiter Straße	20–66	1911				Lavendelweg			30–72
	Tilsiter Straße	21–55	1911			16	Rosmarinstraße			15–57
	Tilsiter Straße	33	1997				17			Stephanstraße
	Tilsiter Straße	39	1911			18				Stephanstraße
2	Gartenstadtweg	67	1912	38	19		Stephanstraße	94–100	1939	14
	Gartenstadtweg	68	1912			Bovestraße	41			
	Goldlackweg	10	1912		20	Rauchstraße	2–6			
	Goldlackweg	2–52	1912			21	Friedastraße	3–7		
	Lesserstraße	120 A	1912		22		Rauchstraße	7–9		
	Stephanstraße	118	1912			23	Tratzigerstraße	16		
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	30	24		Gartenstadtweg	81	1959	106
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Gartenstadtweg	83–93			
	Immergrünweg	1–5	1913			Gartenstadtweg	86–94			
	Immergrünweg	2	1913			Gartenstadtweg	96–100			
	Lesserstraße	122–146	1913			Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9			
	Stephanstraße	120–128	1913			25	Pillauer Straße	10 A–10 B		
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12	Pillauer Straße		4 A–4 C			
	Immergrünweg	4–14	1914		26		Eydtkuhnenweg	1–3		
5	Lesserstraße	68–74	1953	36			Eydtkuhnenweg	2–6		
	Rosmarinstraße	1–3	1953		27		Pillauer Straße	70, 70 A–70 D		
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28			28	Pillauer Straße	72 A–72 D	
	Asternstraße	4–12	1955		Pillauer Straße	74 A–74 E				
	Lesserstraße	76–84	1955		29	Voßkullen	146–146 A			
7	Asternstraße	13–27	1928	10		30	Lesserstraße	148–150		
	Gartenstadtweg	48–50	1928		Pillauer Straße		2 A–2 B			
8	Asternstraße	5–11	1929	11	31	Rübenkamp	341–369			
	Lesserstraße	90–98	1929			27	Büdingstwierte	1–5		
9	Nelkenweg	1–27	1930	20	28		32	Wildacker	1	
	Rosmarinstraße	7–9	1930			Schnelsener Weg		26–40		
10	Asternstraße	14–16	1934	20	29	33	Wildacker	5–31		
	Asternstraße	29–31	1934				Wildacker	5–31		
	Gartenstadtweg	43–49	1934				Beerenhöhe	2–8		
	Nelkenweg	29–51	1934				Beerenhöhe	18–20		
11	Nelkenweg	26–64	1935	20	30	34	Am Mühlenbach	1–3		
	Nelkenweg	2–24	1937				Große Holl	62–64		
12	Nelkenweg	2–24	1937	12	31	35	Hollkoppelweg	2–4		

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19	59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
		20–22					13–15		
33	Papenstraße	20–22	1958	16	60	Baererstraße	24	1980	11
34	Horner Weg	274–276	1959	15			Beckerberg		
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
		25 A–29 G							
36	Groß Borsteler Straße	111 A–111 C	1963	44	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
		2 A–2 C					8–18		
37	König-Heinrich-Weg	307–309	1962	12	63	Walter-Koppel-Weg	2–4	1982	45 ⁴
		58 A–58 D							
38	Rübenkamp	67 A–67 B	1965	13	64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁵
		14, 16 A–16 D					26–28 A		
39	Meiendorfer Straße	9–17	1966	32	65	Traberweg	30	1997	36 ⁶
		13 A–13 G					36–38		
40	Warnstedtstraße	130–134 E	1968	140 ¹	66	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁷
		11 A–13 A					2–40		
41	Vehrenkampstraße	39–43	1968	96	67	Rahlstedter Kamp	40–48	1992	36 ⁴
		81–93					23–25		
42	Uwestraße	42–44	1970	20	68	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
		3 A–3 B					1–5		
43	Gutenbergstraße	127 A–127 B	1970	26	69	Leiserweg	79 A–79 B	2012	10
		31–33					41 A–41 C		
44	Saseler Straße	5–5 A	1971	164	70	Siekler Landstraße	41 D–41 F	2019	47 ⁹
		2–24					41 D–41 F		
45	Uwestraße	39–45	1971	171	71	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21
		2–24							
46	Abrahamstraße	1–3 A	1971	64 ²	72	Starckweg	11–13 C	im Bau	1
		39–45							
47	Wildacker	1–5	1973	109	73	Wiesenredder	85	1951	1
		2–16							
48	Kopernikusstraße	46–52	1973	173	74	Wiesenredder		1951	1
		12–16							
49	Grenzacker	50–52	1973	32 ³	75	Wiesenredder		1951	1
		1							
50	Schnelsener Weg	26–40	1975	68	76	Wiesenredder		1951	1
		26–40							
51	Grenzacker	5–31	1976	87	77	Wiesenredder		1951	1
		5–31							
52	Wildacker	2–8	1977	87	78	Wiesenredder		1951	1
		18–20							
53	Bengelsdorfstraße	1–3	1977	48	79	Wiesenredder		1951	1
		62–64							
54	Erich-Ziegel-Ring	2–4	1977	177	80	Wiesenredder		1951	1
		2–4							
55	Wildacker	1–3	1977	48	81	Wiesenredder		1951	1
		62–64							
56	Große Holl	2–4	1977	177	82	Wiesenredder		1951	1
		2–4							
57	Hollkoppelweg	2–4	1977	177	83	Wiesenredder		1951	1
		2–4							
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48	84	Wiesenredder		1951	1
		62–64							
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47	85	Wiesenredder		1951	1
		13–15							
60	Baererstraße	24	1980	11	86	Wiesenredder		1951	1
		18 A							
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20	87	Wiesenredder		1951	1
		24 B–24 C							
62	Grotenbleken	7–11	1982	45	88	Wiesenredder		1951	1
		8–18							
63	Walter-Koppel-Weg	2–4	1982	45	89	Wiesenredder		1951	1
		2–4							
64	Wilhelm-Bauche-Weg	23–35	1991	45 ⁴	90	Wiesenredder		1951	1
		23–35							
65	Rotbergfeld	24 E	1997	78 ⁵	91	Wiesenredder		1951	1
		24 E							
66	Traberweg	26–28 A	1997	36 ⁶	92	Wiesenredder		1951	1
		26–28 A							
67	Traberweg	30	1997	36 ⁷	93	Wiesenredder		1951	1
		30							
68	Traberweg	36–38	1997	36 ⁸	94	Wiesenredder		1951	1
		36–38							
69	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁹	95	Wiesenredder		1951	1
		13–19							
70	Rahlstedter Kamp	40–48	1992	36 ⁴	96	Wiesenredder		1951	1
		40–48							
71	Rauchstraße	23–25	1975	12	97	Wiesenredder		1951	1
		23–25							
72	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18	98	Wiesenredder		1951	1
		25 A–29 E							
73	Leiserweg	79 A–79 B	2012	10	99	Wiesenredder		1951	1
		79 A–79 B							
74	Siekler Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ⁹	100	Wiesenredder		1951	1
		41 A–41 C							
75	Siekler Landstraße	41 D–41 F	2019	47	101	Wiesenredder		1951	1
		41 D–41 F							
76	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2020	21	102	Wiesenredder		1951	1
		23 A–23 C							
77	Starckweg	11–13 C	im Bau	1	103	Wiesenredder		1951	1
		11–13 C							
78	Wiesenredder	85	1951	1	104	Wiesenredder		1951	1
		85							
3.259									

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031² Belegungsbindung bis 31.12.2028³ Belegungsbindung bis 31.12.2026⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2021⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2031⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung⁸ Belegungsbindung bis 31.12.2029⁹ Belegungsbindung bis 12.02.2034



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester
gesellschaft mbh

Fotos: Hermann Jansen, WGW-Archiv

Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in
Hamburg GmbH

Auflage: 5.250 Exemplare

Gedruckt auf ENVIRO Clever (100% Altpapier)

... Mittenweg in Hamburg!

