



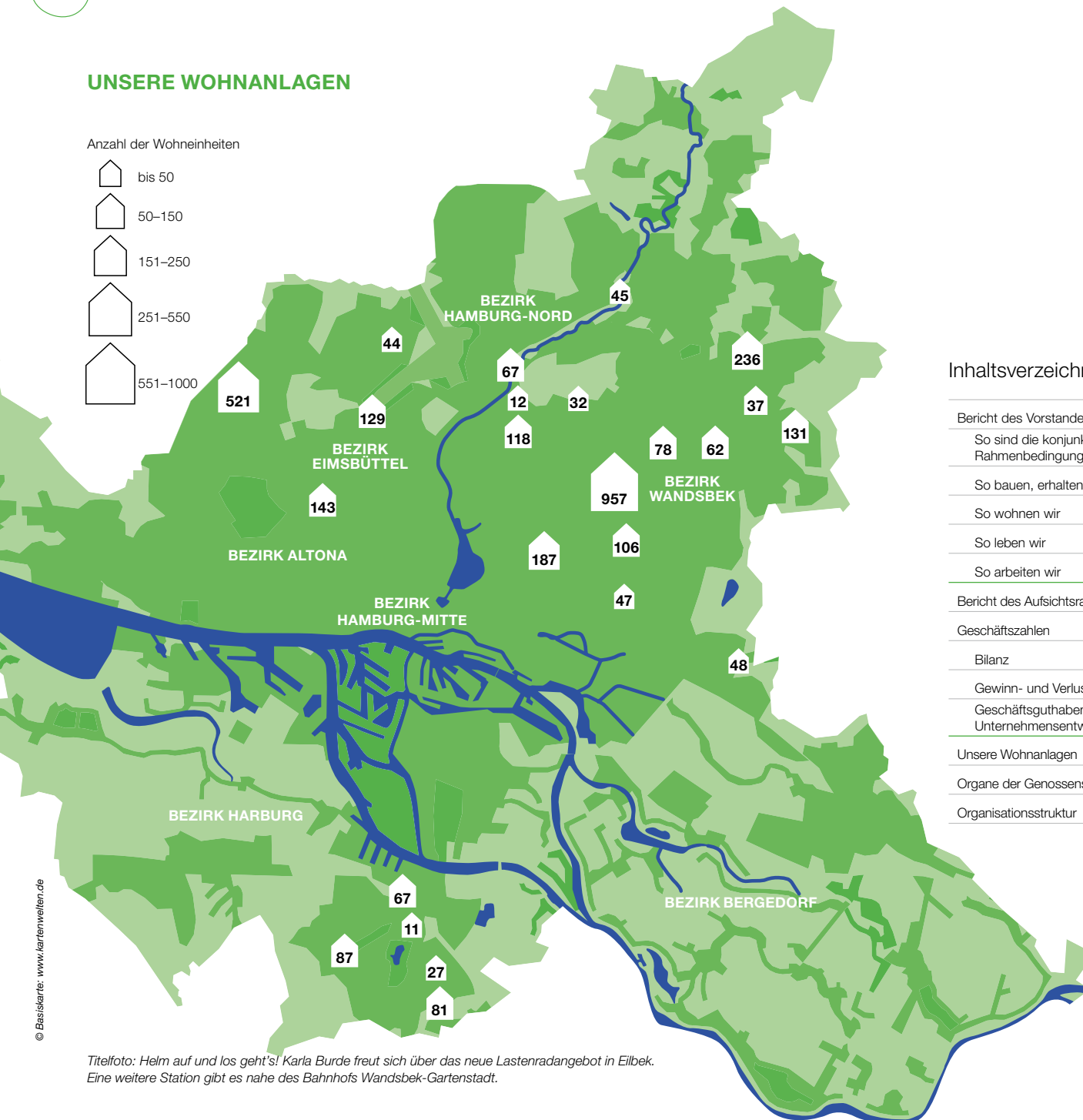
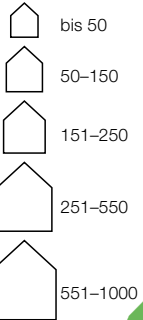
## JAHRESBERICHT 2022

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


**Wohnungsbau-Genossenschaft  
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)

Titelfoto: Helm auf und los geht's! Karla Burde freut sich über das neue Lastenradangebot in Eilbek. Eine weitere Station gibt es nahe des Bahnhofs Wandsbek-Gartenstadt.



*So sieht Glück aus: Bernhard und Wieslawa Gruchmann freuen sich über ihre Neubau-Wohnung im Lesserhuus.*

## Bericht des Vorstandes

# Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

es wird wieder gehämmert in Hamburg. Aufgefallen ist uns das nicht etwa auf der Baustelle, sondern eines Morgens in unserer Gartenstadt. Ein Specht zimmerte sich lautstark seine Unterkunft – dabei arbeitete er unverdrossen mit dem, was da war, und machte das Beste daraus. Nehmen wir den eifrigen kleinen Kerl, der mit dem Frühling immer wieder aufs Neue startet, als Vorbild und als sicheres Zeichen, dass die Tage wieder heller werden.

Zweifelsohne sind die Wolken noch längst nicht verschwunden. Wir stehen vor großen Aufgaben, die ganz praktisch, aber auch gesellschaftlich zu lösen sind. Wer sich auf die Schlagzeilen konzentriert, muss achtgeben, den Mut nicht zu verlieren.

Doch ist vieles inzwischen auf einem guten Wege. Düstere Prognosen haben sich nicht bewahrheitet, und manch prophezeites Worst-Case-Szenario ist nicht eingetreten. Vielmehr ist Deutschland endlich ernsthaft dabei, sich von fossilen Brennstoffen zu verabschieden und alternative Energieversorgungen zu schaffen. Mag russisches Gas auch billig

gewesen sein – im Nachhinein war es keine gute Entscheidung, sich in eine solche Abhängigkeit zu begeben.

Trotz drohenden Gasmangels haben wir den vergangenen Winter gut überstanden. Die Entlastungspakete der Bundesregierung haben Wirkung gezeigt und die Folgen der steigenden Energiepreise zumindest abgedeckt. Dennoch waren alle motiviert, Energie zu sparen, und bleiben es hoffentlich auch zukünftig. Selbst auf der Autobahn gibt es nur noch wenige, die mit Bleifuß und Lichthupe meinen, schneller ans Ziel zu kommen.

Die Gebäude und Wohnungsbestände klimaneutral umzubauen wird für alle Beteiligten ein hartes Stück Arbeit. Als Genossenschaft werden wir uns auch dieser Verantwortung stellen und weiterhin gemeinsam an der Erreichung der Klimaziele arbeiten. Energieversorger und Industrie müssen mit ins Boot, damit das Wohnen bezahlbar bleibt, und die Politik muss Wege finden, die niemanden überfordern.



*... mittenweg in Hamburg!*

Denn auch das haben wir im zurückliegenden Jahr einmal mehr erkannt: Gemeinsam ist vieles möglich. Noch vor Kurzem als selbstverständlich Hingenommenes wurde wieder wertgeschätzt, Solidarität geübt und an notwendiger Stelle konkrete Hilfe geleistet.

Wir setzen auch künftig auf unsere Stärken und unsere Gemeinschaft. In diesem Sinne

haben wir auch unseren Jahresbericht verfasst – mit Optimismus, Zuversicht und voller Tatendrang.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Christine Stehr

Eduard Winschel

# So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

## DEUTSCHLAND

### Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 trotz diverser negativer Einflussfaktoren weiter auf dem Erholungspfad. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 ist um 1,8 Prozent gewachsen. Zur positiven Entwicklung haben die Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen.

Vor allem der private Konsum wirkte unterstützend (+ 4,6 Prozent) auf das BIP. Die privaten Haushalte gaben mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen sowie Freizeit, Unterhaltung und Kultur aus (+ 45,4 bzw. 13,2 Prozent). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (- 0,7 Prozent).

Die preisbereinigten Bauinvestitionen sanken dagegen um 1,6 Prozent. Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial,

der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen den Wohnungsbau (- 2 Prozent). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Die Ausrüstungsinvestitionen vor allem für Maschinen und Fahrzeuge legten preisbereinigt um 2,5 Prozent zu. Insbesondere der private Konsum war 2022 der Hauptwachstumstreiber. Trotz steigender Preise legte auch der Export preisbereinigt zu (+ 3,2 Prozent). Deutlich stärker wuchsen allerdings die Importe (6,7 Prozent), womit der Außenbeitrag zum BIP negativ war.

Die Staatsausgaben und -einnahmen stiegen 2022 an (+ 3,9 bzw. 6,1 Prozent). Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen in der Folge eines starken Arbeitsmarktes und der weitgehend entfallenen Corona-Restriktionen. Hingegen flossen mehr staatliche Mittel in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie in Energiekostenentlastungsprogramme. Der Staatshaushalt schließt 2022 mit einem Finanzierungsdefizit von - 101,06 Milliarden Euro ab, was einer Defizitquote von 2,6 Prozent entspricht (Vorjahr 4,3 Prozent).



Unsere Planung für 2023: Energetische Modernisierung und sieben neue Dachgeschosswohnungen in der Von-Graffen-Straße.

Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung im Jahr 2022 spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 Prozent (Vorjahr 3,4 Prozent). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld und die steigende Inflation bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,0 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,6 Prozent, das Baugewerbe 6,2 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 Prozent. 2022

waren 477.000 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 (+ 9,7 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat wegen hoher inflationsbedingter Preissteigerungen (+ 13,6 Prozent) im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr insgesamt noch einmal zugelegt. War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 real ein Minus von 2,1 Prozent. Die



*Gute Stimmung nicht nur bei den Schulkindern nach dem Hamburger VorleseVergnügen; beim Adventsmarkt freute sich Fotograf Andreas Hauße über das Feedback für seine Arbeit, und unser neues Elektro-Mobil machte schon beim Anschauen Spaß.*



## Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2022 mit etwa 280.000 Baufertigstellungen. Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet, und auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet. Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert) weiter verfehlt werden. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen) seit 1998.

## Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit, Kurzarbeit stark sinkend, Arbeitslosenquote sinkend, Zuwanderung deutlich steigend

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg der Jahresdurchschnitt um 589.000 an. Insgesamt waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Anzahl an Zuwanderern aus der Ukraine, die kein Asylverfahren in Deutschland durchlaufen müssen. Die Arbeitslosenquote sank 2022 trotz der Pandemie und des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 Prozent (Vorjahr 5,7 Prozent).

Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut mit 16,9 Prozent zum Vorjahreswert (+ 14,4 Prozent) stark an. Die gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben, Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiteren Kapazitätsengpässen auf der Ausführungsseite geschuldet. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind derzeit belastet. Erschwerend kommt die Zinswende zur Bekämpfung der Inflation durch die EZB hinzu.

## 2022 Rückgang bei den Baugenehmigungen

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (- 5,7 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum). Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen (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, Kapazitätsauslastung und anhaltenden Fachkräftemangel auf der bauausführenden Seite. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards, weiteren Auftrieb.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Um den Rückgang des inländischen Erwerbspersonenangebots zu kompensieren, müsste der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der Erwerbstätigen bis zur Mitte des Jahrzehnts auf 1,3 Millionen jährlich steigen.

## HAMBURG

### Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber 2021 nominal um 10,8 Prozent gestiegen und liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene von 8,2 Prozent.

### Zahl der Erwerbstätigen und Wohngeldbezug

Nach Stagnation der Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2021 ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Mit der Zunahme um 2,1 Prozent lag Hamburg im Jahr 2022 deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent. Am Jahresende 2021 wurde an 12.045 Haushalte in Hamburg Wohngeld geleistet, was ca. 38 Prozent der Mietausgaben deckte.

### Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Trotz des aktuell verlangsamten Trends ist die Zahl der in Hamburg lebenden Personen auf 1.853.935 gestiegen (Stand 2021). Es ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren zu rechnen. Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen, die zu rund 75 Prozent von Mieterinnen und Mietern und knapp 24 Prozent von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt waren. Damit liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 42,1 Prozent.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden, gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Der Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen haben den Nachfragebedarf weiterhin erhöht.

### Baugenehmigungen, Bündnis für das Wohnen

Im Jahr 2022 hat Hamburg den Bau von 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen hat der Senat damit erneut die Zielmarke von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg

zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither erhöht werden.

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2022 haben die Bezirke Genehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2021 rund 85.000 Wohnungen. Außerdem hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) Förderzusagen für mehr als 30.000 geförderte Neubaumietwohnungen ausgesprochen. Realisiert wurden bis einschließlich 2021 über 23.600 geförderte Mietwohnungen.

### Wohnungsbauförderung

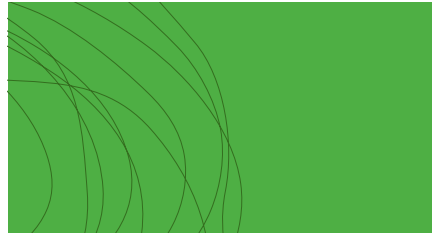
Insgesamt hat die IFB Hamburg im Jahr 2022 Förderungen für den Neubau von 1.884 Wohnungen bewilligt. Den Großteil machen 1.560 der Bewilligungen im 1. Förderweg und 327 Mietwohnungen im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen aus. Zusammen mit Modernisierungen, Bindungsankäufen und

-verlängerungen wurden Förderungen für 3.742 Wohnungen mit Bindungswirkung auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 2.430 geförderte Neubauwohnungen fertiggestellt. Davon waren 1.563 im 1. Förderweg und 332 im 2. Förderweg gefördert. Zusätzlich wurden 1.492 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 1.084 mit Bindungswirkung. Die Fertigstellungszahlen fallen etwas höher aus als die Neubewilligungen, aber auch hier sind Verzögerungen aufgrund der schwierigen äußeren Umstände festzustellen. Um trotz der immer noch starken unterjährigen Baukostenanstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen auch für die kommenden Jahre zu sichern, erhöht Hamburg die Förderung noch einmal. Zukünftig sollen weiterhin mindestens 3.000 geförderte Neubauwohnungen und rund 10.000 geförderte Modernisierungen im Jahr sichergestellt werden.



Beim Sommerfest in Meiendorf lernten sich alle kennen – bei strahlendem Sonnenschein und Musikbeiträgen der HipHop Academy Hamburg sagten wir ein herzliches Dankeschön.



## So bauen, erhalten und modernisieren wir

### Alles aus einem Guss

Unsere Wohnanlage in der Meiendorfer Straße ist ein Kleinod, welches selbst im grünen Meiendorf seinesgleichen sucht. Die direkte Lage am Naturschutzgebiet sorgt für Ruhe und einen unverbauten Blick ins Stellmoorer Tunneltal. Kaum zu glauben, dass sich nur wenige Straßenzüge entfernt ein quirliger Ortskern befindet. Dieser entwickelte sich in den zurückliegenden Jahren sehr ansprechend und hält ein umfangreiches Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen usw. bereit.

Nach Abschluss der energetischen Modernisierung unseres Bestandsgebäudes, dessen Wohnungsanzahl sich nach Ausbau der Dachgeschosse von 20 auf 28 erhöhte, konnte im Jahr 2022

auch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksfläche erfolgreich abgeschlossen werden. Mit Putz, Mauerwerksflächen und farbi-

gen Keramikelementen wurden die Neubauten gestalterisch auf das modernisierte Gebäude abgestimmt, sodass sich nun unsere „Stellmoor-Terrassen“ wie selbstverständlich einfügen.

Die Nähe zum Naturschutzgebiet forderte dabei bereits im Vorfeld besondere Aufmerksamkeit. So standen am Beginn der Planungen umfangreiche naturschutzfachliche Untersuchungen und Prüfungen der hydrologischen und hydrogeologischen Situation, welche Aufschluss über die Möglichkeiten gaben, das

Gelände ohne nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu bebauen.

Unter anderem durch einen Verzicht auf Unterkellerung, dessen extensive Begrünungen der Dachflächen und einen hohen Anteil unversiegelter Flächen

konnte eine hochwertige Bebauung mit nur geringen Einflüssen auf Flora und Fauna geschaffen werden.

**„Ich wollte lieber in der Stadt leben und mein Mann auf dem Land. Der Stadtteil Rahlstedt ist die perfekte Mischung und die Wohnung im Starckweg ein Traum!“**

*Sandra Zander und Christian Puchert waren schon in der Bauphase voller Begeisterung*



## Instandhaltungsplan 2023

Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Uwestraße 9–17	Keller: Instandsetzung Elektroanlage und Anstrich
Wildacker 2–24, 39–45	Müllstandplätze instandsetzen
Wildacker 22 und 24	Treppenhäuser instandsetzen
Wildacker 13–19, 27–31	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Balkoninstandsetzung, Treppenhausefenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Am Mühlenbach 1–3, Große Holl 62–64, Hollkoppelweg 2–4	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Dacherneuerung inklusive Dämmung
Schwarzenbergstr. 24 B–F, Zur Seehafenbrücke 13–15	Balkon- und Dachinstandsetzung sowie Gaubenandichtung

Die von der Straße abgewandte Grundstückslage lässt Kinder sicher spielen und schafft auch für Gartenfreunde eine hohe Aufenthaltsqualität. Ökologisch wertvolle Pflanzen und insektenfreundliche Lichtquellen leisten ihren Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt. Großzügiges Grün, ein Spielplatz und Fahrradabstellflächen runden das Angebot ab.

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.

Die im vergangenen Jahr vorherrschende Materialknappheit, die sich auf Abläufe und Baupreise niederschlug, blieb für das Projekt glücklicherweise ohne nennenswerte Auswirkungen.

So konnten im Oktober 2022 neun großzügige Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen im Reihenhausstil und mit Wohnflächen zwischen 83 und 115 m<sup>2</sup> an ihre glücklichen Besitzer übergeben werden.

Nachdem ein traditionelles Richtfest Corona-bedingt nicht möglich war, freuten sich zuvor alle am Bau Beteiligten und unsere Mitglieder über ein fröhliches Beisammensein bei unserem Sommerfest.

## Unser neues Lesserhuus

Nach einem zügigen Baufortschritt wurden auch die Arbeiten für unser neu errichtetes Lesserhuus in der Gartenstadtsiedlung erfolgreich zu Ende geführt.

Inmitten der historischen Siedlung fand ein Neubau mit fünf Wohnungen seinen Platz und ersetzte das bereits während des Krieges schwer beschädigte und anschließend in offenbar minderer Qualität wieder aufgebaute Doppelhaus. Anstelle des für die Gartenstadt untypischen Flachdaches zeigt sich an der Lesserstraße nun wieder ein klassisch rotes Ziegeldach.

Äußerlich an das unter Milieuschutz stehende Ensemble angepasst, gehört moderner Komfort zu den inneren Werten des Gebäudes. Mit Wohnflächen zwischen ca. 50 und ca. 64 m<sup>2</sup> erhöht sich außerdem das Angebot an kleineren Wohnungen in der Gartenstadt. Und wer Lust hat, ein bisschen zu gärtnern, findet ebenfalls ein Plätzchen. Denn der große Garten steht allen Hausbewohnern zur Verfügung und wurde in Abstimmung mit den Mitgliedern gestaltet. Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice: „Wir haben uns viele Gedanken gemacht, wie wir die Außenanlagen passend gestalten. Da lag es nahe, doch einfach die zukünftigen Bewohner nach ihren Vorstellungen zu befragen.“

Kein Wunder also, dass die Nachfrage groß war und alle fünf Wohnungen zum Fertigstellungstermin am 16. April 2022 vermietet und übergeben werden konnten.

Innerhalb der Siedlung bleibt jedoch die schrittweise Modernisierung der Gebäude eine wichtige Aufgabe. Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation machen der baualtersbedingte Zustand der Wohnungen und die lange Wohndauer unserer Mitglieder nach wie vor meist eine komplette Entkernung bei Mieterwechsel notwendig.

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.

Erschwerend und kostenintensiv wirken sich auch die bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung aus, welche unter anderem bei einem Austausch der Heizungsanlagen einen prozentualen Mindestanteil an regenerativen Energien für die Wärmeversorgung vorschreibt.

## Kurs halten!

Das Jahr 2022 stand als drittes Jahr in Folge im Zeichen der Corona-Pandemie. Virusvarianten mit hoher Infektiosität führten erneut zu hohen personellen Ausfallraten auf den Baustellen und in den Betriebsstätten. Es war nicht einfach – doch wurden diese Zeiten überstanden. Inzwischen ist wieder Normalität eingetreten, und wir haben uns an einen etwas veränderten Umgang miteinander gewöhnt.

Doch wirkte sich der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine in teils ungeahnter Weise aus und verschärfte bereits bestehende Schwierigkeiten. Gestörte Lieferketten, ein Mangel an Fachkräften und Material waren und sind an der Tagesordnung. Dramatische Preisentwicklungen bei der Energieversorgung und drohende Versorgungsengpässe führten zu teils deutlichen Einschnitten im Alltag. Zusätzlich zu den stark anziehenden Baupreisen stiegen nun auch die Kapitalmarktzinsen und die Inflation.

Gleichzeitig wird der Schutz von Umwelt und Klima immer dringlicher und stellt uns alle vor große Herausforderungen. Das Ziel der Klimaneutralität ist insbesondere für den Wohnungsbestand nur mit einem immensen Kraftakt zu meistern, und auch für die Neuerrichtung von Wohnungen muss tiefer in die Tasche gegriffen werden.

Doch ist die Wohnungswirtschaft kein kippeliges Kajak, sondern eher ein kurshaltender Dampfer, dem es im direkten Vergleich zwar an Wendigkeit fehlt, der aber durch Kraft und Ausdauer punkten kann. Flexibilität wird allerdings vonnöten sein, wenn sich Rahmenbedingungen, Vorgaben und Anforderungen in einem so rasanten Tempo verändern, wie es zuletzt häufig der Fall war.

Neben der notwendigen Instandhaltung haben wir bereits vor über zwanzig Jahren begonnen, unseren Wohnungsbestand zu modernisieren – sowohl energetisch als auch mit Blick auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Denn Bezahlbarkeit, die Reduzierung von Barrieren und eine zeitgemäße Ausstattung stehen ebenfalls auf der Wunschliste und sind weiterhin wichtige Ziele bei der Erschaffung und

Erhaltung von genossenschaftlichem Wohnraum.

Die Erfolge zeigen sich unter anderem in einem gut erhaltenen und attraktiven Wohnungsbestand und einer schon jetzt erheblichen Reduzierung der Kohlendioxidemissionen.

Unser geplantes Investitionsvolumen haben wir daher erneut ausgeweitet, sodass auch für die kommenden Jahre ein ambitioniertes Maßnahmenpaket geschnürt werden konnte. Die umfangreiche Modernisierung unseres Gebäudes in der Von-Graffen-Straße in Borgfelde, welche erneut mit dem Ausbau der Dachgeschosse einhergeht, ist darin ebenso vorgesehen wie die Projekte aus dem Instandhaltungsplan, zur Grundstücksentwässerung und für weitere Umweltprojekte. Zudem wurden die Arbeiten zur Erweiterung der in den Wohnanlagen bereits vorhandenen Glasfasernetze durch die willy.tel GmbH gestartet (Fiber to the home).

Nach einer Gebäudemodernisierung erreichen die Wohnungen durch neue Fenster und Hausingangstüren sowie eine vollständige Dämmung der Außenhülle auch im energetischen Sinne den aktuellen Stand der Technik. Hinzu kommen neben weiteren Instandhaltungen in der Regel die Überarbeitung der Balkone und die Erneuerung der Heizungsanlage mit einem anschließenden sogenannten hydraulischen Abgleich der vorhandenen Heizkörper.

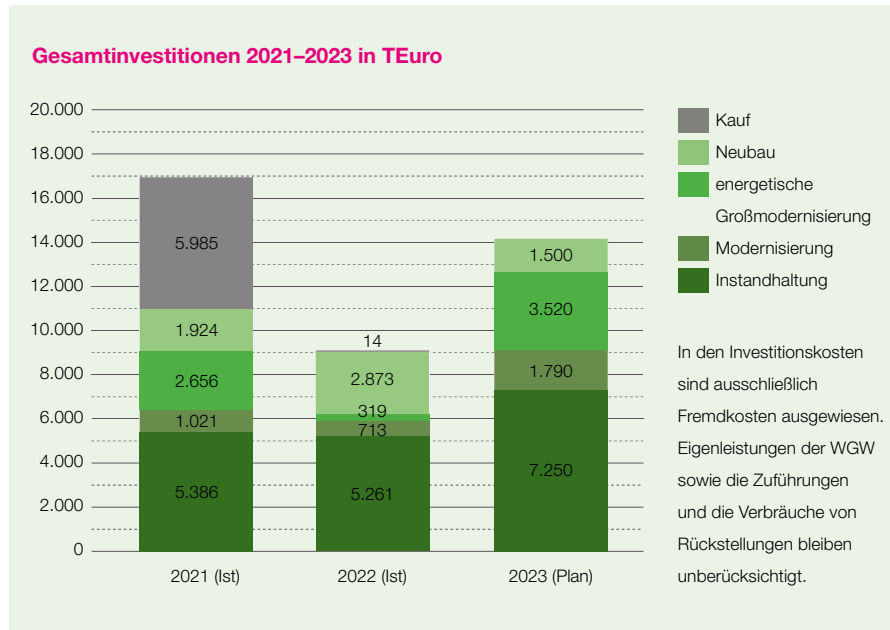
Die regelmäßig durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen gehen mit einer Prüfung und gegebenenfalls Erneuerung der elektrischen Anlagen, der Überarbeitung der Ver- und

**„Ich freue mich, wieder in meinem Heimatstadtteil zu sein. Die Wohnung im Lesserhuus ist wunderschön und bietet einen tollen Blick über die Gartenstadt.“**

*Jan Kreuzt genießt den einzigartigen Ausblick von seiner Dachterrasse*

*Als wäre es schon immer da gewesen: Mit Gestaltungselementen der historischen Siedlung, aber ansonsten nigelneue, fand unser neues Lesserhuus seinen Platz in der Gartenstadt – und fröhliche Bewohnerinnen und Bewohner.*





Entsorgungsleitungen, dem Umbau von Küchen und Bädern und der Erneuerung von Heizungen bzw. dem Austausch von Heizkörpern einher.

Zunehmend wurde im vergangenen Jahr der Fokus auf die Anlagentechnik gelegt, denn auch hier lassen sich durch Optimierungen Einsparpotenziale generieren, die sowohl Geldbeutel als auch Umwelt zugutekommen. Zukünftig wird der ansteigende Anteil an regenerativer Wärme- bzw. Energieversorgung, welcher verpflichtend ist, zu höheren Investitionskosten führen.

Auch dem Neubau wollen wir uns weiter widmen. Denn es steht außer Frage, dass es auch zukünftig eine starke Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum geben wird. Mit den sich fortlaufend entwickelnden Planungen für den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan unseres Ende 2021 erworbenen Grundstückes in Rahlstedt steigt daher die Vorfreude. Auch für Philipp Wengler aus dem technischen Mieterservice ist dies nicht nur ein spannendes Projekt, bei dem er auch eigene Ideen umsetzen kann, sondern vor allem „eine sinnvolle Erweiterung unseres Bestandes, mit dem wir erneut vielen Mitgliedern und ihren Familien ein neues Zuhause schaffen können“.

#### **Wir alle zusammen!**

Es ist nicht leicht, in Krisen etwas Gutes zu erkennen, doch machen sie deutlich, wie wichtig der Zusammenhalt unter den Menschen ist.

Dem Miteinander in der direkten Nachbarschaft im wahrsten Sinne des Wortes „Raum“



Von wegen Altbau! Erbaut vor über 60 Jahren, ist mit dem Rübenkamp 307–309 nun das letzte unserer Gebäude im Straßenzug energetisch auf Vordermann gebracht. Nicht nur optisch ein Gewinn!





Ein bisschen Fantasie braucht es noch: Für eine Gewerbeeinheit im Wildacker 47 in Eidelstedt fanden wir eine Nutzung, die für unsere Mitglieder Vorteile bringt.



Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

zu geben und soziale Kontakte zu pflegen – dafür stehen auch unsere Nachbarschaftstreffs und unser Gemeinschaftssaal zur Verfügung. Nachdem alle Versuche einer sinnvollen gewerblichen Vermietung eines ehemaligen Fitnesscenters in Eidelstedt fruchtlos waren, entschieden wir uns, das Angebot für unsere Mitglieder in einem unserer größten zusammenhängenden Wohnungsbestände noch einmal auszuweiten.

Nach abgeschlossener Planung und einer langwierigen Genehmigungsphase konnte im vergangenen Jahr endlich mit dem Umbau der Flächen im Wildacker in Eidelstedt begonnen werden.

Nach Fertigstellung und vollständiger Einrichtung erwarten unsere Mitglieder dort neben

neugestalteten großzügigen Gemeinschaftsflächen auch unser Servicebüro und zwei Gästewohnungen, die zum Beispiel für Wochenendbesuche angemietet werden

können. „Die neuen Gästewohnungen werden sicher gut angenommen“, ist Torsten Schien aus dem kaufmännischen Mieterservice überzeugt, „da dort jeder seinen Besuch

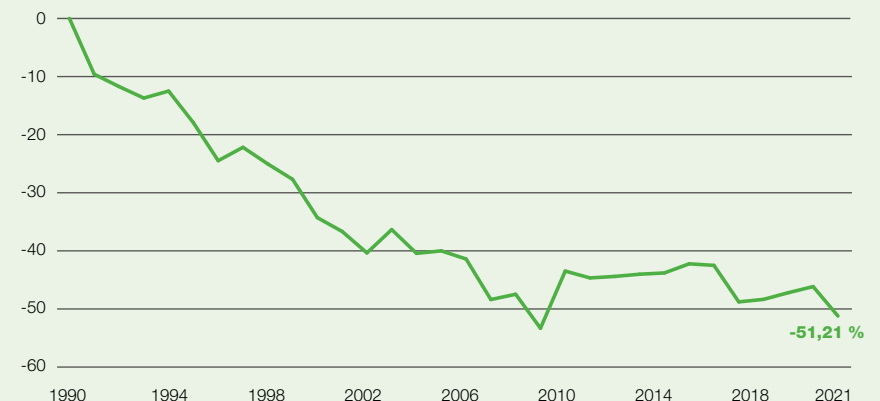
modern und preiswert unterbringen kann. Eine der Wohnungen kann sogar barrierearm angeboten werden“. Ein wichtiges Argument, denn im Gegensatz zu den bisherigen Räumlichkeiten werden die Flächen fast vollständig ebenerdig zugänglich sein.

Wir sind also gespannt auf alte und neue spannende Aktivitäten von und mit unseren Mitgliedern!

**„Der Nachbarschaftstreff wird zukünftig größer, schöner, teilbar und freundlicher werden.“**

*Hauswart Sven Christiansen freut sich außerdem auf sein neues Servicebüro*

### Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>)-Einsparungen 1990–2021 in Prozent



# So wohnen wir

Wohnkosten sind in einer Großstadt immer ein Thema. Der Hamburger Wohnungsmarkt ist weiterhin von hoher Nachfrage geprägt, doch das Angebot bleibt – vor allem im bezahlbaren Segment – zu gering.

Der aktuell geltende Hamburger Mietenspiegel aus dem Jahre 2021 wies eine Durchschnittsmiete von Euro 9,29 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche aus und belegte erneut den stetigen Anstieg. Dennoch steht Hamburg aufgrund seines hohen Anteils an Wohnungen, die im Besitz von Genossenschaften oder dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA stehen, im Vergleich mit anderen Metropolen gut da.

Als Genossenschaft ist es unser Ziel, die Wohnkosten für unsere Mitglieder niedrig zu halten, das heißt, wir führen keine Erhöhungen durch, nur weil die Marktlage es erlaubt. Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 7,30

(2021: Euro 7,11) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen wir daher erneut deutlich unter den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten und wirken so auch für zukünftige Erhebungen mietpreisdämpfend.

Die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen bleibt ein wichtiges

Ziel. Um unseren Bestand angemessen bewirtschaften, Wohnungen errichten, erhalten und regelmäßig modernisieren zu können, werden die Erlöse aus den Nutzungsgebühren benötigt.

**„Ich habe mich gut im Lesserhaus eingelebt und freue mich immer noch sehr darüber, dass ich die Wohnung bekommen habe. Es war für mich ein Schritt in einen neuen Lebensabschnitt.“**

*Dass ihr Sohn mit seiner Familie um die Ecke wohnt, machte für Monika Heitmann das Glück perfekt.*



Doch wird es in der Zukunft kaum möglich sein, die anstehenden Aufgaben zu bewältigen, ohne die Ausgaben zu erhöhen.

Mit den Anstrengungen und Investitionen der vergangenen Jahrzehnte haben wir bereits viel erreicht. Auf Grundlage der vorliegenden Heizkostenspiegel wurde die seit 2021 vorliegende Bilanzierung der erzielten Einsparungen an Kohlendioxid-Emissionen für unseren Gebäudebestand fortgeschrieben und um die mit einzelnen Heizungsanlagen versorgten Wohnungen ergänzt. Mit einer auf das Jahr 1990 bezogenen Emissionseinsparung von über 50 Prozent liegen wir erneut auf einem vergleichbaren Zwischenstand mit anderen Genossenschaften.

Doch bedeutet eine Klimaneutralität – wie von der Bundesregierung bis zum Jahre 2045 gefordert –, die energetische Modernisierungsrate noch einmal deutlich zu erhöhen. Neben den Bedürfnissen unserer Mitglieder werden die Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele daher zukünftig noch mehr Einfluss auf unsere Entscheidungen haben müssen. Die innerhalb Hamburgs angestrebte Verschärfung, den Kohlendioxid-Ausstoß bis 2030 nicht um 65 Prozent, sondern um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu senken, erhöht den Druck zusätzlich.

Eine Entwicklung, die wir in Kombination mit steigenden Baupreisen und gleichzeitigem Mangel an Fachkräften und Material mit Sorge sehen – der wir uns aber stellen müssen und werden. Eine umfangreiche und verlässliche Wohnraumförderung wird zur Sicherung wirtschaftlicher und sozialverträglicher Rahmenbedingungen aber unerlässlich sein.

Nicht zuletzt machte die im vergangenen Jahr als Folge des Krieges drohende Gasmangellage deutlich, dass wir alle gefordert sind, wenn es heißt, Energie zu sparen. Die ohnehin bereits hohen Energiepreise stiegen in einem bisher nicht gekanntem Maße, die Kohlendioxid-Bepreisung kam als Steuerungsinstrument ebenfalls hinzu.

Ein Großteil unsere Mitglieder profitiert von den Rahmenverträgen, die wir seit einigen Jahren im Verbund mit anderen Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) abschließen. Anders war es im Bereich der Fernwärmeversorgung. Hier mussten unsere Mitglieder Kostensteigerungen zwischen 45 und 65 Prozent gegenüber dem Vorjahr verkraften, sodass die Anhebung der Vorauszahlungen unumgänglich war. Auch in den restlichen Wohnanlagen folgten die Mitglieder zu über 70 Prozent unserem Vorschlag, die Vorauszahlungen anzuheben, um hohe Nach-

zahlungen bei der folgenden Betriebskostenabrechnung zu vermeiden.

Auch wenn die Entlastungspakete der Bundesregierung bei den Energiekosten inzwischen spürbar sind: Der Anstieg von Heiz- und Betriebskosten als sogenannte „zweite Miete“ belastet in zunehmendem Maße die Wohnkosten. Wir bemühen uns daher auch hier, insgesamt kostensenkend einzugreifen. So beteiligten wir uns im vergangenen Jahr im Kreise von 12 Genossenschaften an einer Ausschreibung des VNW für die Messdienstleistungen in Mehrfamilienhäusern. Der für das Jahr 2023 vorgesehene Wechsel des Anbieters wird zu einer Senkung der Betriebskosten für diese Position führen.

Doch bleibt es dabei, insbesondere bei der Reduzierung der Heizkosten haben die Mitglieder einen großen Hebel selbst in der Hand. Zumal die Heizungsanlage vielfach nicht nur für die Raumwärme, sondern auch die Warmwasserbereitung zuständig ist. Schon ein Grad weniger bei der Raumtemperatur oder ein durch die Dusche ersetztes Wannenbad können daher auf dem Konto und beim Energieverbrauch einen Unterschied machen.

Diese Dinge selbst im Blick zu behalten und Transparenz für den eigenen Energieverbrauch zu schaffen, war auch Hintergrund der letzten Novellierung der Heizkostenverordnung. Die Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation produzierte nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand, EDV-Anpassungen und nicht zuletzt Papier- und Portokosten für diejenigen, die keinen digitalen Zugang haben – umso wichtiger, dass die Informationen auch tatsächlich genutzt werden und so zu einem bewussteren Umgang mit Ressourcen führen.

Allen Unwägbarkeiten zum Trotz bleiben wir eine starke Gemeinschaft. Unsere Wohnungen sind weiterhin stark nachgefragt. Leider müssen wir so manches Mal passen, wenn nach größeren Wohnungen gesucht wird. Denn der Bedarf an familiengerechten Wohnungen ist hoch und kann meist nur durch Neubauprojekte gedeckt werden.

Die Fluktuationsquote lag mit 6,0 Prozent nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau (2021: 5,3 Prozent). Im Jahresverlauf wechselten 196 Mitglieder (2021: 174) ihre Wohnung. 53 davon zogen in eine andere Wohnung unserer Genossenschaft (27 Prozent). Leerstände (18 Wohnungen zum 31. Dezember 2022) verzeichnen wir weiterhin ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbau-

arbeiten. Alle Wohnungen, die nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung standen, waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet.

Die Vergabe durch den Mieterservice erfolgt unverändert auf der Grundlage einer für jedes Mitglied einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt. Um Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote zu vermeiden, setzen wir weiterhin auf gute Beratung, inwieweit sich die Wohnraumwünsche umsetzen lassen.

Genau wie bei der Mitgliederbetreuung allgemein sind uns auch hier persönliche Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner wichtig. Zwar haben sich viele Mitglieder an die digitale

oder telefonische Kommunikation gewöhnt, doch hat sich die Zahl der Besucher an unseren Sprechtagen nahezu verdoppelt. Welch eine Erleichterung, dass mit Lockerung der Corona-Regelungen endlich wieder ein Austausch von Angesicht zu Angesicht möglich war.

Bei Notfällen außerhalb der Geschäftszeiten ist weiterhin die Notdienstzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir bereits seit über 35 Jahren angeschlossen sind, für unsere Mitglieder da. Ein besonderer Service, der auch im Jahre 2022 vielfach in Anspruch genommen wurde: 274 Störungsmeldungen wurden der Notdienstzentrale wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme gemeldet, 186 der Anrufe erfolgten an Wochenenden.





# So leben wir

In den zurückliegenden Jahren haben wir einmal mehr erfahren, wie wertvoll es ist, gesund zu sein, Familie und Freunden begegnen und miteinander lachen zu können.

Seit dem 24. Februar 2022 herrscht Krieg in Europa, und die Bilder, die wir seither in den Medien sehen, sind verstörend und beängstigend. Doch ist es nicht nur das Kriegsgeschehen, auf das wir blicken. Vielmehr erleben wir Menschen, die ihre Heimat und ihre demokratischen Werte verteidigen, und ein Europa, das zusammenrückt und den Schulterchluss übt.

Auch bei der WGW blieben wir solidarisch.

Mit den ersten Flüchtenden, die in Hamburg ankamen, erreichten uns erste Anfragen von Mitgliedern, die Hilfesuchende aufnehmen oder unterstützen wollten. Gemeinsam mit sozialen Trägern, Hilfsinstitutionen und dem VNW suchten wir nach verfügbaren Räumlichkeiten. Den Fokus legten wir dabei auf eine dauerhafte Bleibeperspektive in unseren

Wohnungen. Denn wer alles verloren hat, braucht zunächst einmal Sicherheit in den eigenen vier Wänden.

Glücklich konnte sich schätzen, wer in Hamburg Angehörige hat. Doch erlebten wir auch in der Nachbarschaft große Hilfsbereitschaft, wenn es darum ging, eine Erstausrüstung an Kleidung, Spielzeug oder einfachen Dingen des täglichen Bedarfs zur Verfügung zu stellen.

Gute Nachbarschaften entstehen nicht vor dem Homeoffice-Bildschirm. Sie müssen gelebt, gepflegt und gewünscht werden, wenn sie im Ernstfall tragen sollen. Das Miteinander unter unseren Mitgliedern zu

stärken bleibt daher auch unsere Zielsetzung.

Mit dem Frühling und den ersten Sonnenstrahlen stieg die Stimmung – der Lockdown war endlich vorüber. Zum Osterfest wurde in den Wohnanlagen daher wieder gemeinsam gesucht, gefunden und genascht.

**„Wir alle leben für den nächsten Tag und versuchen, für die Kinder stark zu sein. Wir werden erst aufatmen, wenn in der Ukraine wieder Frieden herrscht.“**

*Olena kam kurz nach Kriegsbeginn mit ihren zwei kleinen Kindern, Schwiegermutter und Hauskater aus Kiew nach Hamburg und kam zunächst bei ihrer Schwester unter*





Beim Blick aus dem Fenster entsteht so manches Kunstwerk wie von selbst!

Wir enthüllten zudem einen Blickfang in der Gartenstadtsiedlung: Eine Sonnenuhr zu Ehren unseres langjährigen Weggefährten Hans-Peter Siebert, der nach über 30 Jahren Vorstands- bzw. Aufsichtsratsstätigkeit im Vorjahr aus den Gremien ausgeschieden war.

Mit vier Ausstellungen von Kunstwerken unserer Mitglieder wurde 2022 zu unserem Ausstellungsjahr. Obwohl die Geschäftsstelle lange nicht offen zugänglich war, sollte

Kultur möglich sein. Gewusst wie, haben wir die Bilder einfach nach außen an die Glasfassade gehängt. So gab es eine Mini-Ausstellung im Freien – und Spazierende legten gern einen Zwischenstopp ein. Im Frühjahr startete Claudia Boy mit Acryl-Collagen, wilden und farbenfrohen Blickfängern. Ab April zeigte Fotograf und Klimaforscher Dr. Christian Klepp

seine Landschaftsfotos von extremen Orten dieser Welt. „Verliebt in die Gartenstadt“ ist Michael Borstel, denn er malt am liebsten die Siedlungshäuser in Aquarell oder Kreide. Den Abschluss machte Fotograf Andreas

Haufe mit seinen Hamburg-Fotos und Kalendermotiven für 2023.

Den manchmal grauen Alltag mit Kunst ein wenig frischer zu gestalten war auch mit der Aktion „Wir haben was auf dem Kasten“

unser Plan. Ein Hingucker statt eines beschmierten Stromkastens? Das sieht man in Hamburg mittlerweile immer öfter, und es macht das Wohnumfeld einfach schöner. Daher haben wir mittlerweile schon mehrere Stromkästen von Graffiti-Künstler Vincent Schulze besprühen lassen. Auf der Ecke Rübenkamp/Büdingstwierte in Ohlsdorf ent-

**„Es ist das Beste, was es gibt. Ich gehe schon seit 30 Jahren zum Laternenlauf, auch weil man dort immer alle aus dem ‚Dörfchen‘ trifft.“**

*Jasmin Grottko ist treue Umzugsbegleiterin und freute sich auch diesmal über den nachbarschaftlichen Klönschnack*

Gemeinsam statt einsam: Der Seniorenkreis ist seit Jahrzehnten eine Institution, ebenso der Laternenumzug durch die Gartenstadtsiedlung. Der Osterhase versteckte seine Überraschungen im letzten Jahr in Farmsen.





Ein ereignisreiches Jahr mit Abschieden und Ehrungen. Zudem einer Enthüllung, die zeigt, was die Stunde geschlagen hat, und an viele gemeinsame Jahre erinnert. Noch nicht ganz wie gewohnt, doch die Ordentliche Vertreterversammlung fand endlich wieder in Präsenz statt.



stand im Zuge der energetischen Modernisierung unseres Wohngebäudes eine Blumenwiese mit Schmetterling, und eine Hummel tummelt sich auf dem Stromkasten vor der WG-W-Geschäftsstelle. Im Frühling 2023 geht es weiter, denn wir hatten Mitglieder aufgerufen, uns zu schreiben, welche Kästen ihnen ein Dorn im Auge sind. Zwei davon haben wir ausgewählt – in Eilbek und in der Gartenstadt.

Ebenfalls in Eilbek und an zentraler Stelle nahe des U-Bahnhofes Wandsbek-Gartenstadt stehen seit vergangenem Jahr zwei Stationen für Lasten-E-Bikes. In Zusammenarbeit mit dem Anbieter Sigo, der sich auf E-Bike-Sharing spezialisiert hat, möchten wir den Umstieg vom Auto auf das Fahrrad leichter machen.

Ob es langfristig funktioniert, entscheiden die Nutzerinnen und Nutzer – denn nur bei ausreichender Nachfrage können die Standorte kostendeckend betrieben werden. Mitgliedervertreterin Karla Burde eröffnete im April unsere Station in Eilbek und freute sich über den Testgutschein: „Spannend, dass wir jetzt diese Station haben. Als Erstes werde ich das E-Bike-Fahren üben.“

Insgesamt wurden die beiden Lastenräder in 2022 für 140 Touren ausgeliehen. Eines davon konnte sogar weit vor den Toren Hamburgs gesichtet werden. Eine schöne Bestätigung, dass es dank elektrischer Unterstützung tatsächlich auch über weitere Strecken ohne Auto gehen kann – aber es gibt noch Luft nach oben!

Wie im Vorjahr war das Hamburger VorleseVergnügen das erste große Treffen in unserem Gemeinschaftssaal nach der winterlichen Corona-Pause. Inzwischen fast schon Stammgast, sorgt die Lesung im Sommer

### Mitgliederentwicklung 2022

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>5.816</b>	<b>83.379</b>
<b>Zugänge 2022:</b>		
Neuaufnahme	205	3.220
Zeichnung weiterer Anteile		1.642
	<b>205</b>	<b>4.862</b>
<b>Abgänge 2022:</b>		
Kündigung	51	770
Kündigung weiterer Anteile		341
Übertragung	19	194
Tod im Geschäftsjahr	59	855
Tod früherer Jahre	5	53
Ausschluss	2	6
	<b>136</b>	<b>2.219</b>
<b>Summe 31.12.2022:</b>	<b>5.885</b>	<b>86.022</b>
<b>Veränderungen:</b>		
Zugang (Saldo)	69	2.643

regelmäßig für jede Menge Trubel in unserer Geschäftsstelle. Klassenlehrerin Dorothea Köhler freute sich, dass sie mit ihrer vierten Klasse endlich dabei sein konnte: „Die Kinder sind alle Leseratten und hätten gern früher teilgenommen. Ich habe es aber nie geschafft, Tickets zu bekommen.“

Künstler und Kinderbuchautor Thomas J. Hauck zog die 73 Schülerinnen und Schüler mit den abenteuerlichen Geschichten der Dachziegelbande in „Der Mann mit dem Raben“ in seinen Bann. Beeindruckt war auch Karl, der mit seiner 4c extra aus Harburg ange-reist war: „Krass, dass es die Zwillinge aus dem Buch wirklich gibt und die Geschichte mit dem Mönch auch wahr ist.“

So sind wir hochofregt, dass es auch 2023 wieder ein VorleseVergnügen bei unserer WGW gibt. Nicht nur, weil es so viel Spaß macht, sondern weil es für die Kinder wichtig ist. „Lesen ist das Tor zum Wissen“, meint auch Vorstandsassistentin Susanne Scholze und überreichte jeder Klasse ein Buchexemplar zum Weiterlesen. „Es liegt uns am Herzen, Kindern durch das Vorlesen bei uns im Saal den Zugang zu Büchern zu erleichtern.“

Zum Bauen gehört traditionell auch für uns das Richtfest. Für unsere Stellmoor-Terrassen in Meiendorf mussten wir – Stichwort: Corona – leider darauf verzichten. Doch war aufgeschoben nicht aufgehoben, und wir hofften optimistisch auf die Sommermonate.

Um den am Bau Beteiligten unseren Dank auszusprechen, dem Neubau Glück zu wünschen und natürlich den zukünftigen Nachbarschaften Gelegenheit zu geben, sich zu beschnuppern, veranstalteten wir im August ein Sommerfest auf der Baustelle. Nachdem auch die

zuvor abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten am Bestandsgebäude mit dem Erstbezug von acht neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen ohne die sonst üblichen Aktionen auskommen mussten, kamen nun endlich alle zusammen. Denn auch unseren Mitgliedern, die sich über viele Monate immer wieder als nervenstarke Baubegleiter zeigten, gebührte unser Dank.

Corinna Mauruschat trug es mit Fassung: „Das war eine sehr anstrengende Zeit für mich. Besonders der Baulärm, denn wegen der Pandemie habe ich fast die gesamte Zeit im Homeoffice gearbeitet. Trotzdem habe ich es nie bereut, hergezogen zu sein. Ich wohne sehr schön und habe sehr nette neue Nachbarn dazubekommen.“

So nutzten viele die Gelegenheit für ein erstes Kennenlernen und außerdem für eine Stippvisite in den neuen Wohnungen im Reihenhaustil. Denn zu diesem Anlass öffneten wir die Türen, und manch angehender Bewohner präsentierte mit strahlenden Augen sein zukünftiges Reich. Typisch WGW, gab es außerdem eine Pflanzaktion – diesmal mit Küchenkräutern für Balkon und Fensterbank. Auch unsere Mitgliedervertreterinnen und -vertreter erhielten so doch noch einen Einblick in unsere Projekte, denn die gemeinsame Ausfahrt musste Anfang 2022 erneut ausgesetzt werden.

Zuverlässiger Begleiter bei unseren Aktivitäten ist unser Nachbarschaftssender noa4, dessen Beiträge über unsere Website abrufbar sind und über das Mediennetz der willy.tel GmbH empfangen werden können.

Glücklicherweise konnte die für den 19. Mai 2022 angesetzte Ordentliche Vertreterversammlung nach zwei Jahren der schriftlichen

Beschlussfassung endlich wieder in Präsenz stattfinden. Um ein mögliches Infektionsrisiko so gut es geht auszuschließen, fand die Versammlung nicht in unseren Räumlichkeiten statt, sondern im großzügiger bemessenen Besenbinderhof.

Ein weiteres Mal hieß es Abschied nehmen: Mit Karl-Willhelm Blohm, seit 2004, und Ingo Tiedemann, seit 1992 im Aufsichtsrat, schieden zwei prägende Mitstreiter satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Wir danken den beiden für ihr außerordentliches Engagement und ihre Bereitschaft, über viele Jahre als Vorsitzende des Prüfungsausschusses bzw. des Bau- und Wohnungsausschusses Verantwortung zu übernehmen.

Dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgend, wurden mit Iris Gronau und Matthias Münster erneut zwei Mitglieder aus der Vertreterversammlung neu in das Gremium gewählt. Wir wünschen den beiden ein glückliches Händchen bei ihren zukünftigen Aufgaben und viel Freude bei ihrer neuen Tätigkeit.

Bert Gettschat stellte sich turnusgemäß zur Wiederwahl und wurde in seinem Amt bestätigt, welches er inzwischen seit 45 Jahren innehat. Ihre langjährige Tätigkeit im Aufsichtsrat konnten wir außerdem mit Uwe Lohmann, zu seinem 25., und René Alfeis, zu seinem 10. Jubiläum, feiern. Allen dreien gilt unser Dank für ihren Einsatz und ihre Verbundenheit mit unserer WGW.

Genau wie die Mitglieder des Aufsichtsrates begleiten uns auch viele Vertreterinnen und Vertreter bereits seit vielen Jahren. Wir danken ihnen für ihre Mitwirkung und ihr Vertrauen in unsere gemeinsame Arbeit.

## WISSENS- WERTES

In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 19. Mai 2022 wurde über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. Karl-Wilhelm Blohm und Ingo Tiedemann schieden satzungsgemäß aus dem Gremium aus. Die Vertreterinnen und Vertreter bestätigten Bert Gettschat in seinem Amt und wählten Iris Gronau und Matthias Münster neu in den Aufsichtsrat.

# So arbeiten wir

Osteraktionen, Sommerfeste, das jährliche Laternelaufen und schließlich der neu ins Leben gerufene Adventsmarkt – ja, geht es bei der WGW nur ums Feiern? Nein, beileibe nicht, doch ist es Teil unseres Selbstverständnisses, diese Dinge für unsere Mitglieder zu organisieren.

Die Begeisterung bei Jung und Alt und die immerwährend positive Resonanz auf unsere Veranstaltungen spenden dabei jede Menge Motivation – und gut für den Teamgeist sind sie allemal. Denn schließlich schenkt man nicht jeden Tag mit den Kolleginnen und Kollegen Glühwein aus oder backt Waffeln.

Da übernimmt Hauswart Michael Kruse auch mal den Küchendienst, denn: „Es ist immer schön, mit den Kollegen etwas auf die Beine zu stellen.“ Dass es gemeinsam am besten geht, finden auch Eva Janta aus dem technischen Mieterservice und Hauswart Sven Christiansen. Auch sie freuen sich, „so viele sympathische Kollegen zu haben. Bei WGW-Aktionen ergänzen wir uns perfekt“. Und nicht nur da – doch sind es eben besondere Tage, an denen alle mitmachen.

Ein wichtiger Ausgleich für eine zunehmend digitale Arbeitswelt. Viele persönliche Kontakte wurden während der Pandemie durch Telefon- oder Videokonferenzen ersetzt, und in vielen Fällen ist es bei dieser natürlich auch Fahrtwege sparenden Variante geblieben. Auch die mobile Arbeit hat sich so manches Mal als sinnvoll erwiesen. Die ganz großen Fans werden wir dennoch nicht, denn zu viel Austausch und Teamspirit bleiben dabei auf der Strecke.

Gilt es, junge Menschen für den eigenen Beruf zu begeistern, wie zum Beispiel beim alljährlichen Girls' Day oder Boys' Day oder bei der innerbetrieblichen Aus- und Weiterbildung – ein Online-Seminar bleibt oftmals nur ein weiterer Termin vor dem Bildschirm. Kein Wunder, dass die zwölfjährige Charlotte Fricke den Mädchen-Zukunftstag draußen auf unseren Baustellen „supercool“ fand.

Endlich konnten wieder Inhouse-Seminare, aber auch Projektarbeiten durchgeführt werden. Ein wiederkehrendes Seminar zur Verkehrssicherung auf den Kinderspielplätzen sorgte für weiteres Know-how und bildete



*Mal was anderes – unser Adventsmarkt mit Ausstellern, selbstgebackenen Waffeln und Nikolausbesuch für die Kleinsten. Schon bei der Vorbereitung packte das ganze WGW-Team mit an!*





Vorsicht ist die Mutter der Porzellan-  
kiste – doch war die Erleichterung  
über den Entfall der Corona-Regeln  
allen ins Gesicht geschrieben.



außerdem die Grundlage für die digitale Ablauforganisation und Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Von der Notwendigkeit, sich immer auf Stand zu halten, ist Hauswart Markus Krause überzeugt: „Es ist zwar nicht mein erstes Seminar zum Thema Verkehrssicherung auf Spielplätzen, aber eine Auffrischung tut immer gut. Denn die Sicherheit auf einem Spielplatz ist das A und O.“

Nach erfolgreicher Einführung der digitalen Wohnungsabnahme und -übergabe widmete er sich dann auch der Ausarbeitung der grundlegenden Daten für das digitale Pflichtenheft. Projektpartner und Kollege Stefan Wichern schätzt gegenüber der bisherigen Arbeitsweise vor allem, dass „Papier und Zeit gespart werden und auf kurzem Wege alle auf dem gleichen Stand sind“.

Schrittweise werden nun auch alle weiteren Verkehrssicherungspflichten in das System eingepflegt, über das Tablet automatisch zur Bearbeitung vorgelegt und anschließend dauerhaft und nachvollziehbar dokumentiert.

Doch nicht nur zur Optimierung der eigenen Arbeitsabläufe entwickeln wir weiterhin Lösungen. Ausgelöst durch die Verpflichtung zur

monatlichen Verbrauchsinformation aus der novellierten Heizkostenverordnung erweiterten wir auch das Service-Angebot für unsere Mitglieder. Statt aufwendigem und kosten-

intensivem monatlichen Postversand entschieden wir uns für die Einführung eines über unsere Homepage abrufbaren WGW-Portals. Für Torben Seidel, Abteilungsleiter Rechnungswesen, eine konsequente Entwicklung: „Mit dem WGW-Portal gehen wir einen weiteren Schritt der Digitalisierung, erleichtern den Mietern den

Überblick über ihren Energieverbrauch und reduzieren die Papierflut. Nach und nach wollen wir die Kommunikation mit unseren Mitgliedern noch moderner und einfacher machen – mit internetbasiertem Service.“

Auch Marit Grams, zuständig für Mietenkalkulation und Umlagenabrechnung, beteiligte sich an dem Projekt. Sie sieht den Vorteil des neuen Online-Portals vor allem im „Bewusstmachen des eigenen Heizverhaltens, auch im Sinne der Nachhaltigkeit“ und im praktischen Nutzen, „dass die Mieter ihren Verbrauch monatlich sehen und, wenn nötig, ihr Heizverhalten anpassen können, um Energie zu sparen“.

Wir wünschen uns, dass es so kommt. Denn zweifelsohne sind sowohl Kosten als auch Verwaltungsaufwand bei der Erfüllung dieser und anderer rechtlicher Vorgaben für unsere Genossenschaft erheblich.

**„Als Neuer im Team bin ich herzlich aufgenommen und gleich mit höchst anspruchsvollen Aufgaben betraut worden. Es hat Spaß gemacht, und die Würstchen sind gut angekommen.“**

*Einen „Einstellungstest“ der besonderen Art erlebte Hauswart Markus Scholz, als er beim Adventsmarkt unversehens am Grillstand landete*

Doch sind Investitionen in die Nachhaltigkeit niemals umsonst, und auch unsere Aktivitäten unter dem Motto „WGW – für Umwelt und Klima“ bleiben Programm. Sei es in unseren Wohnanlagen, mit unseren Mitgliedern oder bei unserer täglichen Arbeit, die wir stets aufs Neue hinterfragen. Vorstandsassistentin Susanne Scholze nahm das Thema voller Überzeugung unter ihre Fittiche, nicht nur für das eigene Gewissen, sondern weil wir eine „zukunftsfähige Welt für unsere Kinder“ brauchen.

Ressourcenschutz bleibt dabei ein großes Thema. Ganz ohne Papier geht es nicht, doch bemühen wir uns um einen Ausgleich durch die alljährliche Spende zur Pflanzung von Straßenbäumen an die Loki-Schmidt-Stiftung. Durch ausgesuchte Standorte in der näheren Umgebung unserer Wohnanlagen kommen diese Neuanpflanzungen auch der Wohnqualität zugute.

Mülltrennung, regionale Einkäufe und den Verzicht auf überflüssige Kunststoffe realisierten wir ebenso wie insektenfreundliche Bepflanzungen in den Außenanlagen. Die Installation eines Trinkwasserspenders in der Geschäftsstelle machte den Verzicht auf Plastikflaschen möglich – eine weitere Reduktion von Kohlendioxid bei Herstellung und Transport.

Seit letztem Jahr bereichert auch ein vollelektrischer Kleinwagen unseren ansonsten Hybrid ausgestatteten Fuhrpark. Als regelmäßiger Nutzer für Termine bei unseren Mitgliedern liebäugelt auch Torsten Schien aus dem kaufmännischen Mieterservice beim nächsten PKW-Kauf mit einem E-Auto: „Der neue e-up! für den Mieterservice ist ganz schön flott und angenehm leise.“

So geht es Schritt für Schritt weiter. Ungeduldig erwartet wird daher auch die bereits im Juni 2022 bestellte Photovoltaik-Anlage, die den Betrieb unserer Geschäftsstelle klimaschonender gestalten soll.

Einigkeit bei diesem wichtigen Thema ist für den Erfolg unabdingbar. Dies galt spätestens, als wir als Reaktion auf die drohende Gasmanngelage – aber auch aus Überzeugung – gemeinsam die Warmwasserbereitung in den Sanitärräumen aus- und die Heizungstermostate runterdrehten.

Die Erfolge aller Maßnahmen – vorrangig in unseren Wohnanlagen und damit für unsere Mitglieder – sehen wir auch in der Kohlendioxid-Bilanz, welche jährlich fortgeschrieben wird. Mit unserer Mitgliedschaft im Verein „Initiative Wohnen.2050 e.V.“ unterstreichen wir zudem gemeinsam mit weiteren Genossen-


schaften und wohnungswirtschaftlichen Unternehmen bundesweit unser Engagement zur Erreichung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes.

Die Aufgaben und Herausforderungen, die auf uns warten, werden nicht geringer. Unser WGW-Team ist dafür gerüstet und zeichnet sich weiterhin durch hohe Einsatzbereitschaft aus.

Unsere Mitglieder bestätigen das Jahr für Jahr in beeindruckender Weise. Immer wieder erreichen uns Briefe, E-Mails, aber auch manch selbstgebackener Kuchen, mit denen viel Freude ausgedrückt wird. Neben diesen Signalen freuen wir uns 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.

Wir bedanken uns daher bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement im vergangenen Geschäftsjahr. Unser Dank gilt überdies dem Betriebsrat für die fortwährend konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit.



A close-up photograph of a sundial's metal frame. The frame is made of a dark, weathered metal, possibly bronze or brass, and features several Roman numerals (IX, X, XI, XII) embossed on a curved band. A thin metal rod, the gnomon, is attached to the frame and casts a shadow onto the numerals. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting an outdoor setting. In the top right corner, there is a white rectangular box containing German text.

*Zähl die heiteren Stunden  
nur! Zum Abschied von Hans-  
Peter Siebert wurde unsere  
Sonnenuhr eingeweiht.*



... *Witterung in Hamburg!*

Aufsichtsrat von links:

Uwe Lohmann, Matthias Münster, Dr. Jens Linek, Iris Gronau, Christine Garbe,  
Bert Gettschat, Carmen Rehbock, Niels Bossow, René Alfeis

## 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 2022 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2022 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 2022 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2022, 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 2022 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Einstellung in die Ergebnismrücklagen zum 31. Dezember 2022 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2022 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 25. April 2023

Niels Bossow  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

### AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.484,55	15.061,28
II. Sachanlagen	146.932.210,38	147.249.596,59
III. Finanzanlagen	552,00	552,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>146.934.246,93</b>	<b>147.265.209,87</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	5.557.488,00	5.463.919,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	410.530,63	202.587,55
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.461.519,74	3.666.058,86
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>13.429.538,37</b>	<b>9.332.565,66</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>151.028,00</b>	<b>204.310,84</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.514.813,30</b>	<b>156.802.086,37</b>

### PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	Euro	Euro
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben	13.591.137,35	13.217.580,25
II. Ergebnismrücklagen	61.273.497,66	56.428.497,66
III. Bilanzgewinn	516.496,10	506.087,51
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>75.381.131,11</b>	<b>70.152.165,42</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>	<b>4.934.548,00</b>	<b>4.565.214,00</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>80.101.833,60</b>	<b>81.998.208,89</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>97.300,59</b>	<b>86.498,06</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>160.514.813,30</b>	<b>156.802.086,37</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR – 31. DEZEMBER 2022

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	25.338.017,04		24.243.359,18
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.153,81	25.371.170,85	10.275,92
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		93.568,75	201.629,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		217.742,28	185.753,83
4. Sonstige betriebliche Erträge		729.177,08	459.122,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.570.439,34	10.198.370,93
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		53.127,56	31.996,71
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.788.092,06</b>	<b>14.869.773,32</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.984.278,31		1.838.148,56
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 392.401,42 Euro	783.749,19	2.768.027,50	720.189,95 [351.184,28]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.498.525,30	4.485.085,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.020.881,13	968.118,12
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,65	13,02
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.157,36	3.686,05
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 68.196,00 Euro		1.328.784,13	1.706.295,69 [78.674,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.552,98	63.726,07
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>6.153.494,03</b>	<b>5.091.908,02</b>
14. Sonstige Steuern		792.777,54	778.846,01
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>5.360.716,49</b>	<b>4.313.062,01</b>
16. Gewinnvortrag		779,61	25,50
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.845.000,00	3.807.000,00
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>516.496,10</b>	<b>506.087,51</b>

### Geschäftsguthaben

	Geschäftsguthaben am 31.12.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Geschäftsguthaben am 31.12.2022	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	237.615,00	216.845,00	237.615,00	216.845,00	-20.770,00
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	12.917.035,25	718.277,10	313.875,00	13.321.437,35	404.402,10
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	62.930,00	52.855,00	62.930,00	52.855,00	-10.075,00
<b>Geschäftsguthaben insgesamt</b>	<b>13.217.580,25</b>	<b>987.977,10</b>	<b>614.420,00</b>	<b>13.591.137,35</b>	<b>373.557,10</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 404 vermehrt.

### Rücklagen

	Bestand am 31.12.2021	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2022	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	6.693.000,00	537.000,00	7.230.000,00	537.000,00
Bauerneuerungsrücklage	17.964.304,66	1.000.000,00	18.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	31.771.193,00	3.308.000,00	35.079.193,00	3.308.000,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>56.428.497,66</b>	<b>4.845.000,00</b>	<b>61.273.497,66</b>	<b>4.845.000,00</b>

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

### Unternehmensentwicklung

	2022	2021
Mitglieder	5.885	5.816
Fluktuationsquote (%)	6,0	5,3
Wohnungen	3.273	3.259
Wohn- und Nutzfläche (m²)	216.850	215.777
Umsatzerlöse (T€)	25.371	24.254
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	19.370	18.796
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	5.261	5.386
Modernisierung (T€)	1.032	3.678
Investitionen in den Bestand (€/m²)	29,02	42,01
Geschäftsguthaben (T€)	13.591	13.218
Rücklagen (T€)	61.273	56.428
Eigenkapitalquote (%)	47,0	44,7

*Der Nikolaus kann einfach alles: Beim Weihnachtsmarkt standen die Kinder Schlange, um ihn zu sehen und Luftballons zu bekommen.*



## UNSERE WOHNANLAGEN

Stand: Geschäftsjahr 2022

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	116	12	Nelkenweg	2–24	1937	12	
	Gartenstadtweg	52–66	1911		13	Anemonenweg	1–7	1938	50	
	Goldlackweg	1–55	1911			Anemonenweg	2–8	1938		
	Lesserstraße	102–120	1911		14	Anemonenweg	10–16	1938	50	
	Lesserstraße	114	2022			Anemonenweg	9–15	1938		
	Stephanstraße	102–116	1911		15	Lavendelweg	27–61	1952	18	
	Tilsiter Straße	20–66	1911			16	Lavendelweg	30–72	1938	22
	Tilsiter Straße	21–55	1911		17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22	
	Tilsiter Straße	33	1997			18	Stephanstraße	70–92	1939	20
	Tilsiter Straße	39	1911		19	Asternstraße	33–51	1939	14	
2	Gartenstadtweg	67	1912	38	20	Stephanstraße	94–100	1939	34	
	Gartenstadtweg	68	1912			20	Bovestraße	41	1927	34
	Goldlackweg	10	1912			21	Rauchstraße	2–6	1956	
	Goldlackweg	2–52	1912		21	Friedastraße	3–7	1928	22	
	Lesserstraße	120 A	1912			22	Rauchstraße	7–9	1929	20
	Stephanstraße	118	1912		23	Tratzigerstraße	16	1929	106	
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	30	23	Gartenstadtweg	81	1959	106	
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Gartenstadtweg	83–93	1959		
	Immergrünweg	1–5	1913			Gartenstadtweg	86–94	1959		
	Immergrünweg	2	1913			Gartenstadtweg	96–100	1959		
	Lesserstraße	122–146	1913			Immergrünweg	7, 7 A–7 K, 9	1959		
	Stephanstraße	120–128	1913		4	Pillauer Straße	10 A–10 B	1959		
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959			
	Immergrünweg	4–14	1914		24	Eydtkuhnenweg	1–3	1963	202	
5	Lesserstraße	66–74	1953	36	Eydtkuhnenweg	2–6	1963			
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Pillauer Straße	70, 70 A–70 D	1963		
6	Asternstraße	2–2 A	1955	28	Pillauer Straße	72 A–72 D	1963			
	Asternstraße	4–12	1955			Pillauer Straße	74 A–74 E	1963		
7	Lesserstraße	76–84	1955	10	Pillauer Straße	146–146 A	1963			
	Asternstraße	13–27	1928		25	Lesserstraße	148–150	1964	9	
8	Gartenstadtweg	48–50	1928	11	Pillauer Straße	2 A–2 B	1964			
	Asternstraße	5–11	1929		26	Rübenkamp	341–369	1950	90	
9	Lesserstraße	90–98	1929	20	Büdingstwierte	1–5	1952	28		
	Nelkenweg	1–27	1930		27	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48	
10	Rosmarinstraße	7–9	1930	20	28	Eilbeker Weg	20–28	1954	95	
	Asternstraße	14–16	1934			29	Wagnerstraße	126–130	1954	
11	Asternstraße	29–31	1934	20	30	Papenstraße	117–119	1956	36	
	Gartenstadtweg	43–49	1934			Peterskampweg	40–44	1956		
	Nelkenweg	29–51	1934							

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen
31	Roßberg	21–29	1956	40		Hollkoppelweg	2–4	1977	
32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19	59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
33	Papenstraße	20–22	1958	16		Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
34	Horner Weg	274–276	1959	15	60	Baererstraße	24	1980	11
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32		Beckerberg	18 A	1980	
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108	61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44	62	Grotenbleken	7–11	1982	45
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963			Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12		Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	28	63	Rotbergfeld	23–35	1991	45
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13	64	Traberweg	24 E	1997	78 <sup>4</sup>
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37		Traberweg	26–28 A	1997	
42	Uwestraße	9–17	1966	32		Traberweg	30	1997	
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44		Traberweg	36–38	1997	
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 <sup>1</sup>	65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 <sup>5</sup>
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17	66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 <sup>6</sup>
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96	67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
	Lehárstraße	81–93	1968		68	Rauchstraße	23–25	1975	12
47	Wildacker	42–44	1970	20	69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26	70	Leiserweg	1–5	1991	27 <sup>7</sup>
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970		71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
49	Grenzacker	31–33	1971	164	72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 <sup>8</sup>
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971			Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
	Wildacker	2–24	1971		73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2021	21
	Wildacker	39–47	1971		74	Starckweg	11–13 C	2022	9
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 <sup>2</sup>	75	Wiesenredder	85	1951	1
51	Grenzacker	1–5	1973	109	<b>3.273</b>				
	Grenzacker	2–16	1973						
	Wildacker	46–52	1973						
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81					
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 <sup>3</sup>					
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						

<sup>1</sup> Belegungsbindung bis 30.09.2031<sup>2</sup> Belegungsbindung bis 31.12.2028<sup>3</sup> Belegungsbindung bis 31.12.2026<sup>4</sup> Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung<sup>5</sup> Belegungsbindung bis 31.12.2031<sup>6</sup> Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung<sup>7</sup> Belegungsbindung bis 31.12.2029<sup>8</sup> Belegungsbindung bis 12.02.2034Fotos unserer Wohnanlagen finden Sie unter [www.gartenstadt-wandsbek.de](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)

# 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
Carmen Rehbock	stellv. Schriftführerin
Karl-Wilhelm Blohm	bis 19. Mai 2022
Christine Garbe	
Iris Gronau	ab 19. Mai 2022
Dr. Jens Linek	
Uwe Lohmann	
Matthias Münster	ab 19. Mai 2022
Ingo Tiedemann	bis 19. Mai 2022

## Zusammensetzung der Ausschüsse:

### Bau- und Wohnungsausschuss

Ingo Tiedemann	Vorsitzender bis 19. Mai 2022
René Alfeis	Vorsitzender ab 19. Mai 2022
Iris Gronau	stellv. Vorsitzende ab 19. Mai 2022
Niels Bossow	
Bert Gettschat	
Matthias Münster	
Carmen Rehbock	

### Prüfungsausschuss

Karl-Wilhelm Blohm	Vorsitzender bis 19. Mai 2022
Uwe Lohmann	Vorsitzender ab 19. Mai 2022
Christine Garbe	stellv. Vorsitzende bis 6. September 2022
Niels Bossow	
Bert Gettschat	
Dr. Jens Linek	

## Vorstand:

Christine Stehr	(Vors.) hauptberuflich
Eduard Winschel	hauptberuflich

## Prokuristen nach § 48 HGB:

Matthias Demuth  
 Torben Seidel

**Betriebsrat:**  
 Kerstin Leisner/Vorsitzende  
 Sven Christiansen  
 Marc Grams  
 Markus Krause  
 Torben Seidel  
 Nicole Ocker  
 Vorstand norddeutscher  
 Wohnungsunternehmen e.V.  
 BA-D Gesundheitsvorsorge und  
 Sicherheitstechnik GmbH

**Sicherheitsbeauftragter:**  
 Martin Ocker

**Synergiesauftraggeber:**  
 Balenschützbesuchtag

**Fachkraft für Arbeitssicherheit:**  
 Hauswartbezirke:  
 1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser  
 2. Bramfeld, Farmsen, Bollenhagen, Straße, Eyckheweg, Kopernikusstraße, Pleauer Straße, Hahlefelder Kamp, Scharbeutzee Straße, Seiler Landstraße, Volkpark  
 3. Ellbek, HammyHorn, Marienhal, Mümmelnsberg  
 4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Steilshoop, Abraham-, Lohstraße,  
 Weidenborre Straße, Stackweg, Saesler Straße  
 5. Eidelstedt, König-Heinrich-Weg, Schlepssing  
 6. Harburg, Steilungen, Groß Bornsteler Straße

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

**Vorstandsassistentenz**  
 Susanne Scholze

**Abteilung 1: Verwaltung**  
 Betriebsstätten  
 Empfang  
 Personal  
 Ausbildung  
 Datenschutz  
 Arbeitssicherheit

**Abteilung 2: Mitgliederservice**  
 Gemeinschaftssaal und  
 Nachbarschaftstreffs  
 Gästewohnungen  
 Mieter- und Mitglieder-  
 aktivitäten  
 Miriam Hartwig  
 Christine Watz

**Abteilung 3: Mieterservice**  
 Matthias Demuth  
 Abteilungsleiter  
 Prokurist

**Abteilung 4: Rechnungswesen**  
 Torben Seidel  
 Abteilungsleiter  
 Prokurist

**Verwaltungsssekretariat**  
 Tanja Fahrenndorf  
 Stefanie Mohr  
 Susanne Paasch

**Abteilung 1: Verwaltung**  
 Betriebsstätten  
 Empfang  
 Personal  
 Ausbildung  
 Datenschutz  
 Arbeitssicherheit

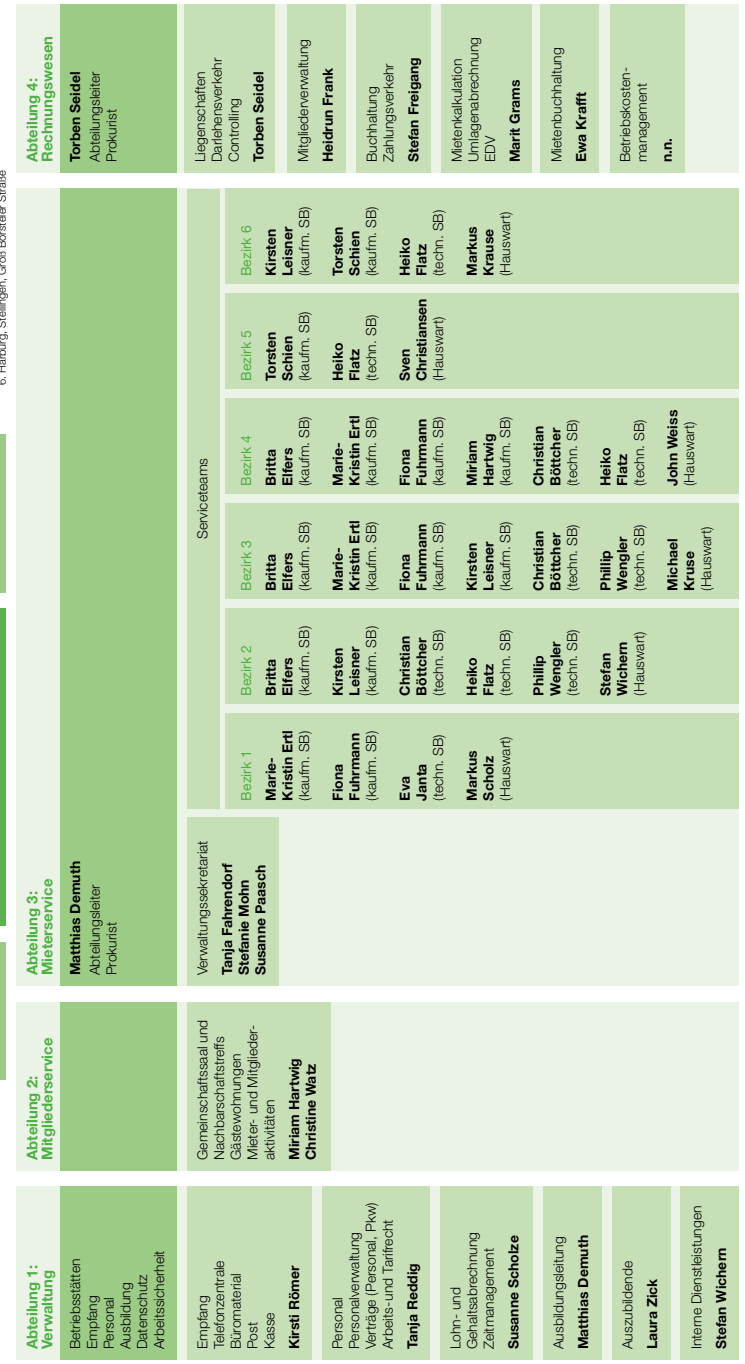
**Abteilung 2: Mitgliederservice**  
 Gemeinschaftssaal und  
 Nachbarschaftstreffs  
 Gästewohnungen  
 Mieter- und Mitglieder-  
 aktivitäten  
 Miriam Hartwig  
 Christine Watz

**Abteilung 3: Mieterservice**  
 Matthias Demuth  
 Abteilungsleiter  
 Prokurist

**Abteilung 4: Rechnungswesen**  
 Torben Seidel  
 Abteilungsleiter  
 Prokurist

# ORGANISATIONSSTRUKTUR

Stand: 31. Dezember 2022





## 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](http://www.gartenstadt-wandsbek.de)  
[info@gartenstadt-wandsbek.de](mailto:info@gartenstadt-wandsbek.de)

Gestaltung: endlichsommer – werbung in bester  
gesellschaft mbh  
Fotos: Hermann Jansen, Reimo Schaaf,  
WGW-Archiv  
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in  
Hamburg GmbH  
Auflage: 5,350 Exemplare

Gedruckt auf ENVIRO Polar (100% Altpapier)

... Mittenweg in Hamburg!

