

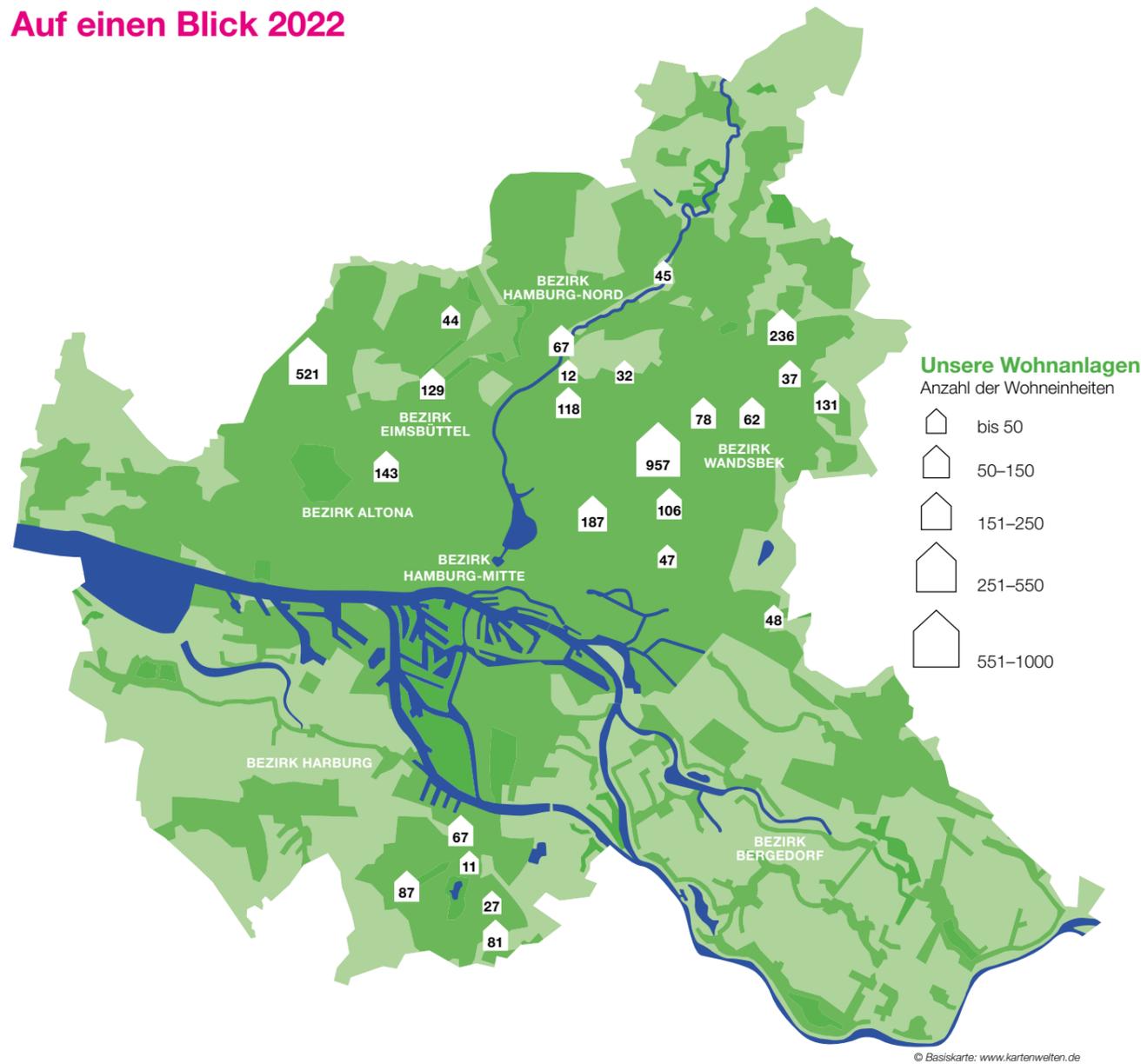


JAHRESBERICHT 2022

UND GESCHÄFTSBERICHT 2022

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG**

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

JAHRESBERICHT 2022/BERICHT DES VORSTANDES

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

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Jahresabschluss 2022	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39

Lagebericht 2022	44
Bericht des Aufsichtsrates	50

ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE

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

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

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.



JAHRESBERICHT 2022/ BERICHT DES VORSTANDES

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,



... mittenweg in Hamburg!

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 achten, 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 abgefedert. Dennoch waren alle motiviert, Energie zu sparen, und bleiben es hoffentlich auch zukünftig. Selbst auf der Autobahn gibt es 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.

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).

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 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 Wohnungsbau-gestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards, weiteren Auftrieb.

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 öffent-



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

lich 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).

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.



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



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 farbigen 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.

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 Reihenhaustil und mit Wohnflächen zwischen 83 und 115 m² 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 Lesserhaus

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

„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 22–24	Treppenhäuser instandsetzen
Wildacker 13–19, 27–31	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Balkoninstandsetzung, Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Am Mühlenbach 1–3, Große Holl 62–64, Hollkoppelweg 2–4	Fenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung, Dacherneuerung inkl. Dämmung
Schwarzenbergstr. 24 B–F, Zur Seehafenbrücke 13–15	Balkon- und Dachinstandsetzung sowie Gaubenandichtung

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.

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

Jan Kreutz genießt den einzigartigen Ausblick von seiner Dachterrasse

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 m² erhöht sich außerdem das Angebot an kleineren Wohnun-

gen 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.

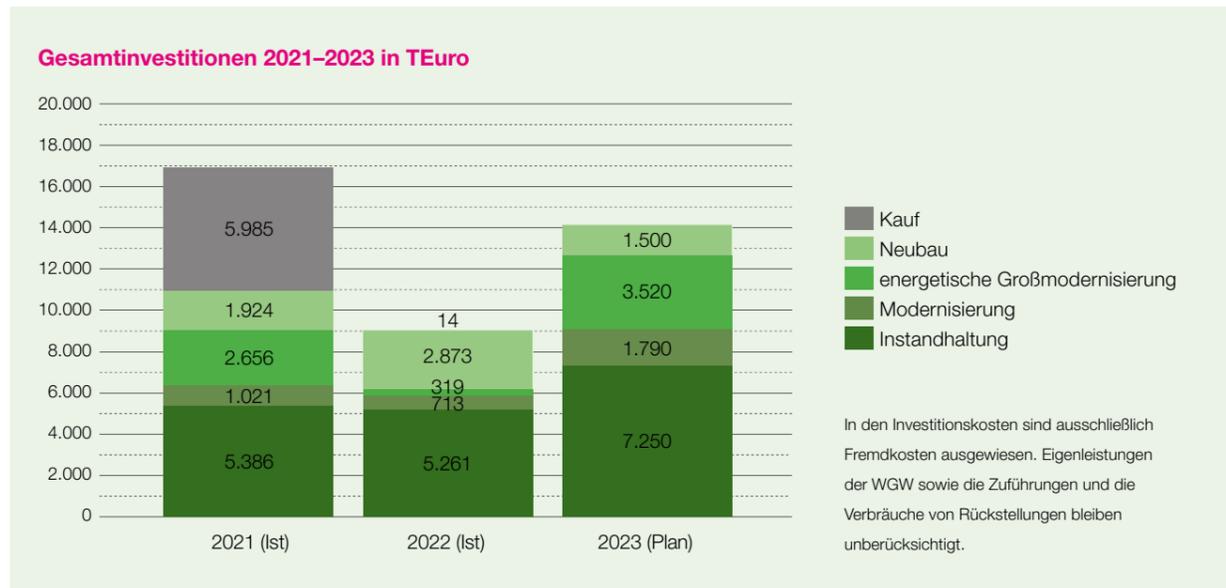
Kurs halten!

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

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





fürten 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 Neuerichtung von Wohnungen muss tiefer in die Tasche gegriffen werden.

Doch ist die Wohnungswirtschaft kein kippeleges 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 erheb-

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



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

Kohlendioxid (CO₂)-Einsparungen 1990–2021 in Prozent



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“ zu geben und soziale Kontakte zu pflegen – dafür stehen auch unsere Nachbarschaftstreffs und unser Gemeinschaftssaal zur Verfügung. Nachdem alle Versuche einer sinn-

vollen 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

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 m² 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 m² Wohnfläche liegen wir daher erneut deutlich unter den in Hamburg üblichen Durchschnittswerten und wirken so auch für zukünftige Erhebungen mietpreisdämpfend.

„Ich habe mich gut im Lesserhuus 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.

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. Doch wird es in der Zukunft kaum möglich sein, die anste-

henden 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 vor-

liegende 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 Gas-mangellage deutlich, dass wir alle gefordert sind, wenn es heißt, Energie zu sparen. Die ohnehin bereits hohen Energiepreise stiegen in einem bisher nicht gekannten 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 Nachzahlungen 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 Umbauarbeiten. 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.

„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

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.

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 enthüllten zudem einen Blickfang in der Gartenstadtsiedlung: Eine Sonnenuhr zu Ehren unseres langjährigen Weggefährten Hans-Peter Siebert, der nach über 30 Jahren Vorstands- bzw. Aufsichtsrats Tätigkeit 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 entstand im Zuge der energetischen Modernisierung unseres Wohngebäudes eine Blumenwiese mit Schmetterling, und eine Hummel tummelt sich auf dem Stromkasten vor der WGW-Geschäftsstelle. Im Frühling 2023 geht es weiter, denn wir hatten Mitglieder aufgerufen, uns zu schreiben, welche Kästen ihnen





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

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.

„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 Grottke ist treue Umzugsbegleiterin und freute sich auch diesmal über den nachbarschaftlichen Klönschnack

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 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 angereist war: „Krass, dass es die Zwillinge aus dem Buch wirklich gibt und die Geschichte mit dem Mönch auch wahr ist.“

So sind wir hochofret, 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.“

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.



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-Wilhelm 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.

Mitgliederentwicklung 2022

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

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 sparende 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

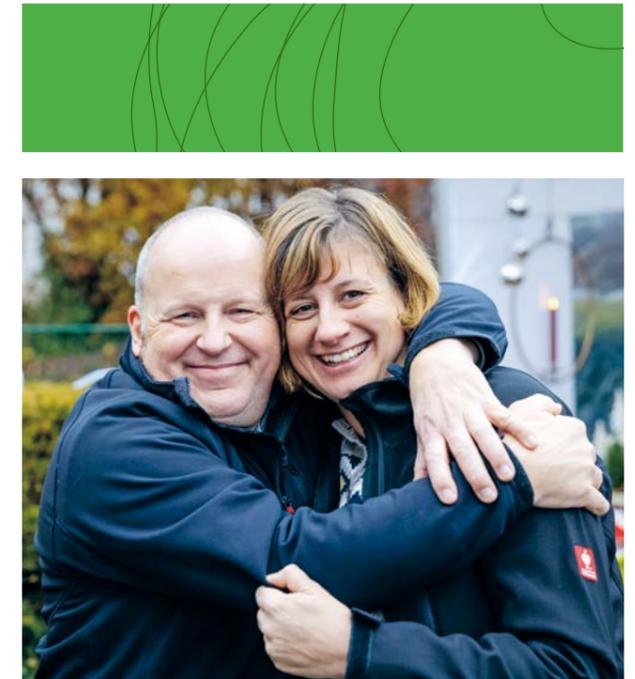
werden. Ein wiederkehrendes Seminar zur Verkehrssicherung auf den Kinderspielflächen sorgte für weiteres Know-how und bildete außerdem die Grundlage für die digitale Ablauforganisation und Dokumentation der Verkehrssicherungspflichten innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

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 Spielflächen, 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 kostenintensivem 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.“



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.



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.

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 liebgült 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 Gas-mangellage – aber auch aus Überzeugung – gemeinsam die Warmwasserbereitung in den Sanitäräumen aus- und die Heizungsthermostate runterdrehen.

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 Genossenschaften 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.

„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

GESCHÄFTSBERICHT 2022

- Jahresabschluss 2022
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang
- Lagebericht 2022
- Bericht des Aufsichtsrates

**Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg**

Genossenschaftsregister Nr. 884

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

(gegründet am 31. Januar 1910)

und der

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

(gegründet am 25. März 1946)

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Jahresabschluss 2022

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		1.484,55	15.061,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.324.904,98		136.147.409,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.488.574,48		2.557.136,24
3. Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06		6.185.236,26
4. Technische Anlagen und Maschinen	65.710,17		54.285,79
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.125,47		90.055,29
6. Anlagen im Bau	214.583,48		2.154.100,12
7. Bauvorbereitungskosten	394.907,74	146.932.210,38	61.373,71
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		146.934.246,93	147.265.209,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.557.488,00	5.463.919,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	78.798,25		43.161,09
2. Sonstige Vermögensgegenstände	331.732,38	410.530,63	159.426,46
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.016.713,51		3.271.441,99
2. Bausparguthaben	444.806,23	7.461.519,74	394.616,87
Umlaufvermögen insgesamt		13.429.538,37	9.332.565,66
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	25.490,68		27.808,01
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	125.537,32		176.502,83
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		151.028,00	204.310,84
BILANZSUMME		160.514.813,30	156.802.086,37

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	216.845,00		237.615,00
2. der verbleibenden Mitglieder	13.321.437,35		12.917.035,25
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.355,00 Euro	52.855,00	13.591.137,35	62.930,00 [4.960,00]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.230.000,00		6.693.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	18.964.304,66		17.964.304,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	35.079.193,00	61.273.497,66	31.771.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	779,61		25,50
2. Jahresüberschuss	5.360.716,49		4.313.062,01
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.845.000,00	516.496,10	-3.807.000,00
Eigenkapital insgesamt		75.381.131,11	70.152.165,42
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.828.833,00		3.722.070,00
2. Steuerrückstellungen	38.000,00		38.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.067.715,00		805.144,00
Rückstellungen insgesamt		4.934.548,00	4.565.214,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.543.886,71		70.155.703,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.401.535,21		4.334.899,78
3. Erhaltene Anzahlungen	5.912.187,30		5.547.295,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.692,03		20.319,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.101.586,19		1.563.141,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 4.024,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 486,46 Euro	119.946,16		376.848,81 [257.178,20] [6.920,14]
Verbindlichkeiten insgesamt		80.101.833,60	81.998.208,89
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		97.300,59	86.498,06
BILANZSUMME		160.514.813,30	156.802.086,37

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 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
Rohergebnis		15.788.092,06	14.869.773,32
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
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.153.494,03	5.091.908,02
14. Sonstige Steuern		792.777,54	778.846,01
15. Jahresüberschuss		5.360.716,49	4.313.062,01
16. Gewinnvortrag		779,61	25,50
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.845.000,00	3.807.000,00
18. BILANZGEWINN		516.496,10	506.087,51

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung (Formblatt VO) beachtet.

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

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

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

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

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe

von TEuro 39 in die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 120), in Höhe von TEuro 74 in die Anlagen im Bau (Vorjahr: TEuro 52) und in Höhe von TEuro 105 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 14) des Jahres 2022 einbezogen.

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 13 Jahren entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche AfA-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis Euro 952,00 Anschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr mit TEuro 14 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederwertprinzip bewertet.

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2022 eine Rentensteigerung und ein Gehaltstrend von 2,40 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 Prozent (im Vorjahr 1,87 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,78 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,44 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 219.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen mit TEuro 599 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit TEuro 227 energetische Modernisierungen. Baukostenzu-

schüsse von TEuro 197 für energetische Modernisierungen wurden berücksichtigt. Die Zugänge bei den Grundstücken ohne Bauten beinhalten Notar- und Gerichtskosten für den Kauf eines Grundstückes in 2021. Bei den technischen Anlagen und Maschinen wurden eine Waschmaschine und zwei weitere Ladesäulen für Elektrofahrzeuge erworben. Eine Waschmaschine ging als defekt ab. Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 211 beinhalten im Wesentlichen die Anschaffung einer neuen EDV-Serveranlage sowie die Ausstattung von Büroeinrichtungen. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere den Austausch der alten EDV-Serveranlage. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen mit TEuro 583 den Neubau von fünf Wohnungen in der Lesserstraße und mit Mio. Euro 2,2 den Neubau von neun Reihenhäusern im Starckweg. Die Umbuchungen bei den Anlagen im Bau mit Mio. Euro 4,9 betreffen Umbuchungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten mit den fertiggestellten Neubauten in der Lesserstraße und im Starckweg und Umbuchungen von den Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEuro 215 für einen Gewerbeumbau im Wildacker. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Architekten-, sonstige Planungs- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2022 und für die Folgejahre in Höhe von TEuro 548 angefallen sind.

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

Bei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich ausschließlich um Forderungen aus Vermietung. Von insgesamt TEuro 79 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: TEuro 43) sind TEuro 24 (Vorjahr: TEuro 15) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bewertet.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine größeren Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Im Wesentlichen sind darin Entschädigungszahlungen für die Restbuchwerte eines Messdienstleisters in Höhe von TEuro 255 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag in Höhe von TEuro 445, welchen wir zur Anschlussfinanzierung eines KfW-Darlehens abgeschlossen haben, ist an ein Kreditinstitut abgetreten.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet vorausgezählte Mitgliederaufwendungen in Höhe von 20 TEuro sowie Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 106, die für die Multimediaverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung sowie für die Erweiterung der Hausverteilnetze auf Fiber to the Home (FTTH) geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen betreffen in Höhe von TEuro 38 Nachzahlungsbeträge für das Geschäftsjahr 2021, bedingt durch einen Abgang einer Gewerbeinheit in Eidelstedt. Der Umbau der Gewerbeinheit zu einem Nachbarschaftstreff mit

Servicebüro und zwei Gästewohnungen für unsere Mitglieder wird im Folgejahr fortgeführt.

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Heizkostenabrechnung 2022 in Höhe von TEuro 112 und für die Dichtheitsprüfungen und die Instandsetzung von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 757 enthalten.

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

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die Umsatzerlöse aus
 - der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 25,3 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 5,5 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;
 - anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 33 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und der Nutzung der Waschküchen.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	221.575,64	1.510,11	0,00	0,00	0,00	223.085,75	206.514,36	15.086,84	0,00	0,00	0,00	221.601,20	1.484,55	15.061,28
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.642.728,63	629.613,67	0,00	4.902.214,25	0,00	240.174.556,55	98.495.319,45	4.354.332,12	0,00	0,00	0,00	102.849.651,57	137.324.904,98	136.147.409,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	0,00	0,00	0,00	0,00	3.716.187,92	1.159.051,68	68.561,76	0,00	0,00	0,00	1.227.613,44	2.488.574,48	2.557.136,24
Grundstücke ohne Bauten	6.185.236,26	14.167,80	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	6.185.236,26	
Technische Anlagen und Maschinen	176.495,75	18.178,27	2.347,55	0,00	0,00	192.326,47	122.209,96	6.753,89	0,00	2.347,55	0,00	126.616,30	65.710,17	54.285,79
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.286.045,97	211.391,09	48.688,20	0,00	0,00	1.448.748,86	1.195.990,68	53.790,69	0,00	45.157,98	0,00	1.204.623,39	244.125,47	90.055,29
Anlagen im Bau	2.154.100,12	2.748.114,13	0,00	-4.687.630,77	0,00	214.583,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214.583,48	2.154.100,12
Bauvorbereitungskosten	61.373,71	548.117,51	0,00	-214.583,48	0,00	394.907,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	394.907,74	61.373,71
Sachanlagen gesamt	248.222.168,36	4.169.582,47	51.035,75	0,00	0,00	252.340.715,08	100.972.571,77	4.483.438,46	0,00	47.505,53	0,00	105.408.504,70	146.932.210,38	147.249.596,59
Andere Finanzanlagen	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt	248.444.296,00	4.171.092,58	51.035,75	0,00	0,00	252.564.352,83	101.179.086,13	4.498.525,30	0,00	47.505,53	0,00	105.630.105,90	146.934.246,93	147.265.209,87

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
Rücklagen insgesamt	56.428.497,66	4.845.000,00	61.273.497,66	4.845.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.543.886,71 (70.155.703,88)	6.326.767,25 (5.650.683,38)	19.352.568,23 (21.274.207,32)	42.864.551,23 (43.230.813,18)	68.543.886,71 (70.155.703,88)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.401.535,21 (4.334.899,78)	177.558,02 (209.047,50)	760.454,95 (896.495,46)	2.463.522,24 (3.229.356,82)	3.401.535,21 (4.328.872,26)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.912.187,30 (5.547.295,46)	5.912.187,30 (5.547.295,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.692,03 (20.319,03)	22.692,03 (20.319,03)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.101.586,19 (1.563.141,93)	2.101.586,19 (1.563.141,93)				
Sonstige Verbindlichkeiten	119.946,16 (376.848,81)	119.946,16 (376.848,81)				
Gesamtbetrag	80.101.833,60 (81.998.208,89)	14.660.736,95 (13.367.336,11)	20.113.023,18 (22.170.702,78)	45.328.073,47 (46.460.170,00)	71.945.421,92 (74.484.576,14)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen.

GPR=Grundpfandrecht

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten als nachträgliche Herstellungskosten und in den Anlagen im Bau sowie in den Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr aktiviert wurden.

3. Der Posten Sonstige betriebliche Erträge beinhaltet im Wesentlichen Auflösungsbeträge von Rückstellungen in Höhe von TEuro 254, Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 180 und Erstattungen der Versicherungen in Höhe von TEuro 138.

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

5. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind neben der Gebäudeabschreibung in Höhe von Mio. Euro 4,4 (Vorjahr: Mio. Euro 4,4) Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 54 (Vorjahr: TEuro 62) enthalten.

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von TEuro 886 (Vorjahr: TEuro 838).

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

8. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält TEuro 68 (Vorjahr: TEuro 79) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen sowie weitere TEuro 1 für Bereitstellungszinsen.

9. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten die Vorauszahlungen, die Nachzahlungs- und Erstattungsbeträge für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag) für die Geschäftsjahre 2020 bis 2022.

E. SONSTIGE ANGABEN

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

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

3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von TEuro 28 zum 31. Dezember 2022.

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

Bauvorbereitungskosten (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) aus abgeschlossenen Verträgen werden für einen Neubau in Höhe von Mio. Euro 1,1 im Jahr 2023 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) und von Instandsetzung von Entwässerungsanlagen werden Kosten aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 4,5 in 2023 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 109 in den Jahren 2023 bis 2026 erwartet.

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

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

	Vollzeitbeschäftigt	Teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	14,00	4,75
Technische Mitarbeiter	4,00	0,00
Hauswarte	6,25	0,00
Auszubildende	1,00	0,00
	25,25	4,75

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2022	5.816	83.379	12.917.035,25
Zugang 2022	205	4.862	718.277,10
Abgang 2022	136	2.219	313.875,00
Ende 2022	5.885	86.022	13.321.437,35

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

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

10. Mitglieder des Vorstandes:
Christine Stehr (Vors.) hauptberuflich
Eduard Winschel hauptberuflich

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:
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

12. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

13. Gemäß Beschlussfassungen von Vorstand (14. März 2023) und Aufsichtsrat (25. April 2023) wurden Euro 537.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 3.308.000,00 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorwegzuweisung nach § 28 k der Satzung zuzustimmen und nach § 28 n der Satzung aus dem verbleibenden Bilanzgewinn von Euro 516.496,10 Dividenden in Höhe von Euro 516.272,23 auszuschütten.

Hamburg, den 25. April 2023
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Lagebericht 2022

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2022 über 75 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.273 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 213.078,78 m²,
- 18 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 3.220,80 m²,
- 989 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 646 PKW-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 8 Objekten mit Sondernutzung, davon 6 Gästewohnungen.

Damit hat sich die Anzahl um 14 Wohneinheiten erhöht. Im Jahr 2023 werden wir mit dem Ausbau von 7 Dachgeschosswohnungen beginnen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es in Folge des Russland-Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist aktuell günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden hauptsächlich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietungen moderat erhöht und betragen im Jahr 2022 durchschnittlich Euro 7,30 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 7,11). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 6,0 Prozent. Das statistische Landesamt prognostiziert bis 2035 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 7,8 Prozent, somit wird die Stadt Hamburg auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Standort bleiben.

2.2 Geschäftsverlauf

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

Unternehmensentwicklung

	Plan 2022 TEuro	Ist 2022 TEuro	Ist 2021 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	19.760	19.873	19.054
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	6.064	5.549	5.421
Zinsaufwendungen	1.260	1.261	1.628
Jahresüberschuss	4.493	5.361	4.313

Umsatzerlöse aus Mieten sind entsprechend unserer Planung moderat gestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten einen Verbrauch der Rückstellung für Dichtheitsprüfungen und Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 97 sowie die Zuführung der Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 385. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen unter unserer Planung. Dies ist insbesondere auf fehlende Kapazitäten auf Seiten der Handwerksbetriebe im Bereich Instandsetzung von Sielleitungen zurückzuführen. Insgesamt wurden durchschnittlich rund Euro 25,20 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 24,96 je m² Wohn-/Nutzfläche) aufgewendet. Zusätzlich wurden Mio. Euro 0,8 (Vorjahr: Mio. Euro 3,8) für aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert (ohne Zuschüsse).

Die Zinsaufwendungen entsprechen unseren Erwartungen.

Der Jahresüberschuss liegt im Wesentlichen aufgrund von fehlenden Marktkapazitäten bei der Umsetzung der Instandhaltungsaufwendungen über unserer Planung.

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche

Ertragslage

	2022	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	6.108.591	5.174.215	934.376
Finanzergebnis	-69.508	-99.354	29.846
Sonstiges Ergebnis	-800.028	-724.848	-75.180
Neutrales Ergebnis	144.214	26.775	117.438
	5.383.269	4.376.788	1.006.481
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.553	-63.726	41.173
Jahresüberschuss	5.360.716	4.313.062	1.047.654

Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	147.510.251	91,9	147.832.607	94,3	-322.356
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	13.004.562	8,1	8.969.479	5,7	4.035.083
Bilanzsumme	160.514.813	100,0	156.802.086	100,0	3.712.727
Eigenkapital	75.381.131	47,0	70.152.165	44,7	5.228.966
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	71.859.566	44,8	74.406.202	47,5	-2.546.636
Pensionsrückstellungen	3.828.833	2,4	3.722.070	2,4	106.763
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	9.445.283	5,8	8.521.649	5,4	923.634
Bilanzsumme	160.514.813	100,0	156.802.086	100,0	3.712.727

Veränderungen in der Hausbewirtschaftung ergaben sich durch planmäßig gestiegene Mieterträge und Zuschüsse sowie gesunkene Zinsaufwendungen.

Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch höhere Auflösungen von Rückstellungen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen beträgt 91,9 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Anlagevermögen unserer Genossenschaft hat sich zum Vorjahr im Saldo um Mio. Euro 0,3 vermindert: Im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,5. Demgegenüber stehen Erhöhungen insbesondere durch die Modernisierungen und Neubauten von Mio. Euro 3,4 des Geschäftsjahres.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 5,2 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 5,4 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 505 und zuzüglich TEuro 374 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg auf 47,0 Prozent (Vorjahr: 44,7 Prozent) bei einer um 2,37 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 2,5 insbesondere durch planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio. Euro 5,7, denen Mio. Euro 3,6 an Darlehensvaluierungen gegenüberstehen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um TEuro 924 und sind im Wesentlichen durch die Verbindlichkeiten von Lieferungen und Leistungen begründet.

Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich um TEuro 107 aufgrund der Veränderung der den Berechnungen zugrunde liegenden Durchschnittszinssätze der Deutschen Bundesbank sowie Annahmen zu steigenden Gehalts- und Rententrends.

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

Finanzlage

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

Leistungsindikatoren

	in	2022	2021	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	47,0	44,7	2,3
Eigenkapitalrentabilität	%	7,1	6,2	0,9
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm	7,30	7,11	0,19
Fluktuationsquote	%	6,0	5,3	0,7
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	18	15	3
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/qm	2,06	2,12	-0,06

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,72 Prozent nach 2,14 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*: (siehe Übersicht „Kapitalflussrechnung“). Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorge-sehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für die außerplanmäßige Tilgung und für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 3,8 zu.

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

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Kapitalflussrechnung

	2022	2021	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	5.360,7	4.313,1	1.047,6
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.498,5	4.485,0	13,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,3	0,0
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	106,8	224,8	-118,0
KfW-Tilgungszuschuss	-131,6	-125,1	-6,5
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,6	-10,1	13,7
= Cashflow nach DVFA/SG	9.898,2	8.947,9	950,3
Zinsaufwendungen	1.260,6	1.627,6	-367,0
Zinserträge	-4,2	-3,7	-0,5
Erträge aus Investitionszuschüssen	-48,6	0,0	-48,6
Ertragsteueraufwand	22,6	63,7	-41,1
Ertragsteuerzahlungen	-11,5	-11,0	-0,5
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	262,6	2,1	260,5
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-319,5	-188,3	-131,2
Veränderungen kurzfristiger Passiva	711,3	-294,4	1.005,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.771,5	10.143,9	1.627,6
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-818,4	-4.103,8	3.285,4
Grundstückverkauf	-291,2	-5.708,3	5.417,1
Neubautätigkeit Mietobjekt	-2.583,2	-1.909,2	-674,0
Bauvorbereitungskosten	-495,4	-31,0	-464,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-231,1	-351,7	120,6
	-4.419,3	-12.104,0	7.684,7
Erhaltene Zinsen	4,2	3,7	0,5
Einzahlungen für Bausparguthaben	-50,2	-49,7	-0,5
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	0,0	18,3	-18,3
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.465,3	-12.131,7	7.666,4
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.640,5	4.967,1	-1.326,6
Planmäßige Tilgungen	-5.651,9	-5.234,2	-417,7
Sondertilgungen	-196,9	-1.005,7	808,8
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	48,5	0,0	48,5
Zinszahlungen für Darlehen	-1.269,4	-1.627,9	358,5
Veränderungen der Geschäftsguthaben	373,6	314,3	59,3
Auszahlung von Dividende	-505,3	-484,2	-21,1
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.560,9	-3.070,6	-490,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.745,3	-5.058,4	8.803,7
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.745,3	-5.058,4	8.803,7
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	3.271,4	8.329,8	-5.058,4
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	7.016,7	3.271,4	3.745,3

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT SOWIE PROGNOSEBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es Dauer und Umfang der wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber Russland sowie die schnell wechselnde Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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

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

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

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

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

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes wirken wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie Modernisierungen entgegen.

Risiken aus der Veränderung der Mitgliederstruktur wird durch ein zeitgemäßes Auftreten am Markt begegnet.

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

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

Das niedrige Zinsniveau der Vergangenheit und die abgeschlossenen Forward-Darlehen begünstigen die Ertragslage der Genossenschaft und ermöglichen weiteres Wachstum. Steigende Tilgungsanteile bei den Darlehen und über die Jahre recht gleichmäßig verteilte Zinsbindungsfristen wirken dem Zinsänderungsrisiko entgegen. Durch die langfristige Sicherung der Finanzierung unserer Wohnimmobilien, teilweise als Volltilgungsdarlehen, wird gegenwärtig eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht erwartet.

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

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

3.3 Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Russland-Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

Für 2023 sind mit einem Volumen von rund Mio. Euro 7,0 erneut hohe Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und für den Umweltschutz vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 4.258 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2022 TEuro	Plan 2023 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	19.873	20.466
Instandhaltungsaufwendungen	5.549	7.150
Zinsaufwendungen	1.261	1.120
Jahresüberschuss	5.361	4.258

Die Verminderung des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus Erweiterungen der Investitionsplanung zugunsten der energetischen Modernisierungen und aus offenen Instandhaltungsmaßnahmen für das Geschäftsjahr 2022, die aus Kapazitätsmangel nicht umgesetzt werden konnten.

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

Hamburg, den 25. April 2023
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Bericht des Aufsichtsrates



... 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

BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM LAGEBERICHT DES VORSTANDES

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

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

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

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2022

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 1	1	5570	Gerald	Staschke	22049	Hamburg	Nelkenweg 64
	2	5597	Holger	Meyer	22049	Hamburg	Goldlackweg 37
	3	5716	Gesa	Arnecke	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 19
	4	5827	Sabine	Kirjakov	22049	Hamburg	Asternstraße 16
	5	13139	Anna	Billinski	22049	Hamburg	Nelkenweg 34
	6	10155	Lena	Schneiderei	22049	Hamburg	Nelkenweg 40
Ersatzvertreter	101	6966	Klaus	Suppe	22047	Hamburg	Stephanstraße 112
	102	12001	Susanne	Kory	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 33
	103	9706	Susanne	Siems-Bokowski	22049	Hamburg	Goldlackweg 8
	104	6763	Jan	Harleb	22049	Hamburg	Goldlackweg 25
	105	7088	Sven	Risch	22047	Hamburg	Rosmarinstraße 27
	106	7374	Maik	Semcken	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 64
	107	5145	Wolfgang	Rahaus	22049	Hamburg	Goldlackweg 45
	108	8566	Rüdiger	Gerken	22049	Hamburg	Nelkenweg 1
Wahlbezirk 2	1	6264	Ruth	Schneekloth	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 3
	2	7104	Gernot	Schultz	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 1 A
	3	9645	Elke	Münster	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87 A
	4	13406	Susanne	Straatmann	22047	Hamburg	Eydtkuhnenweg 6 D
Ersatzvertreter	101	6640	Veronika	van Dam	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 91
Wahlbezirk 3	1	5878	Helga	du Hamél	22043	Hamburg	Friedastraße 3
	2	15213	Yasmin	Heinemann	22043	Hamburg	Rauchstraße 27
Ersatzvertreter	101	10648	Timon	Perisic	22043	Hamburg	Rauchstraße 23
Wahlbezirk 4	1	5968	Christa	Bedir	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
	2	15533	Liane	Wolff	22159	Hamburg	Traberweg 26
	3	14302	Monika	Rading	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 16
Ersatzvertreter	101	15893	Titilayo	Krohn	22115	Hamburg	Große Holl 64
	102	16404	Fatma	Gür	22115	Hamburg	Am Mühlenbach 3
	103	16427	Claudia	Howein	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 12
Wahlbezirk 5	1	11861	Christina	Brunotte	22335	Hamburg	Woermannsweg 18
	2	12541	Renate	Wendefeuer	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	3	13486	Margot	Wolf	22337	Hamburg	Rübenkamp 349
Ersatzvertreter	101	15063	Mahnaz	Helali	22337	Hamburg	Rübenkamp 365
	102	15162	Detlef	Ingendorf	22335	Hamburg	Woermannsweg 18 A
	103	16380	Tom Hendrik	Heldt	22337	Hamburg	Justus-Strandes-Weg 9 C
	104	16546	Moritz	Ebert	22337	Hamburg	Büiringstwierte 5
	105	16784	Elisa	Kunath	22337	Hamburg	Rübenkamp 309

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

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2022

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	WIE	Straße	Haus-Nr.	Baujahr	Wohnungen	
1	Gartenstadtweg	51–65	1911	116	13	Anemonenweg	1–7	1938	50	
	Gartenstadtweg	52–66	1911			Anemonenweg	2–8	1938		
	Goldlackweg	1–55	1911		14	Anemonenweg	10–16	1938	50	
	Lesserstraße	102–120	1911			Anemonenweg	9–15	1938		
	Lesserstraße	114	2022		15	Lavendelweg	27–61	1952	18	
	Stephanstraße	102–116	1911			Lavendelweg	30–72	1938		22
	Tilsiter Straße	20–66	1911		17	Rosmarinstraße	15–57	1939	22	
	Tilsiter Straße	21–55	1911			Stephanstraße	70–92	1939		20
	Tilsiter Straße	33	1997		18	Asternstraße	33–51	1939	14	
	Tilsiter Straße	39	1911			Stephanstraße	94–100	1939		
2	Gartenstadtweg	67	1912	38	19	Bovestraße	41	1927	34	
	Gartenstadtweg	68	1912			Rauchstraße	2–6	1956		
	Goldlackweg	10	1912		20	Friedastraße	3–7	1928	22	
	Goldlackweg	2–52	1912			Rauchstraße	7–9	1929		20
	Lesserstraße	120 A	1912			Tratzigerstraße	16	1929		
Stephanstraße	118	1912	21	Gartenstadtweg	81	1959	106			
Stephanstraße	118	1912		Gartenstadtweg	83–93	1959				
3	Gartenstadtweg	69–79	1913	30	22	Gartenstadtweg	86–94	1959		
	Gartenstadtweg	70–72	1913			Gartenstadtweg	96–100		1959	
	Immergrünweg	1–5	1913		23	Immergrünweg	7, 7 A– 7 K, 9	1959		
	Immergrünweg	2	1913			Pillauer Straße	10 A–10 B		1959	
Lesserstraße	122–146	1913	24	Pillauer Straße	4 A–4 C	1959				
Stephanstraße	120–128	1913		Eydtkuhnenweg	1–3		1963	202		
4	Gartenstadtweg	74–84	1914	12	Eydtkuhnenweg	2–6	1963			
	Immergrünweg	4–14	1914		Pillauer Straße	70, 70 A–70 D		1963		
5	Lesserstraße	66–74	1953	36	25	Pillauer Straße	72 A–72 D		1963	
	Rosmarinstraße	1–3	1953			Pillauer Straße	74 A–74 E	1963		
	6	Asternstraße	2–2 A		1955	28	Vofkullen		146–146 A	1963
Asternstraße		4–12	1955	26	Lesserstraße		148–150	1964	9	
Lesserstraße	76–84	1955	Pillauer Straße		2 A–2 B	1964				
7	Asternstraße	13–27	1928	10	27		Rübenkamp	341–369	1950	90
	Gartenstadtweg	48–50	1928			Büringstwiete	1–5	1952		
8	Asternstraße	5–11	1929	11	28	Justus-Strandes-Weg	9 A–9 D	1954	48	
	Lesserstraße	90–98	1929			29	Eilbeker Weg			20–28
9	Nelkenweg	1–27	1930	20	30		Wagnerstraße	126–130	1954	
	Rosmarinstraße	7–9	1930			Papenstraße	117–119	1956		36
10	Asternstraße	14–16	1934	20	31	Peterskampweg	40–44	1956		
	Asternstraße	29–31	1934			Roßberg	21–29		1956	40
	Gartenstadtweg	43–49	1934		32	Woermannsweg	18, 18 A–18 B	1958	19	
Nelkenweg	29–51	1934	Papenstraße	20–22		1958	16			
11	Nelkenweg	26–64	1935	20	33					
	Nelkenweg	2–24	1937							

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
34	Horner Weg	274–276	1959	15
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	32
36	Groß Borsteler Straße	25 A–29 G	1960	108
37	König-Heinrich-Weg	111 A–111 C	1963	44
	Schippelsweg	2 A–2 C	1963	
38	Rübenkamp	307–309	1962	12
39	Meiendorfer Straße	58 A–58 D	1964	28
40	Warnstedtstraße	67 A–67 B	1965	13
41	Vehrenkampstraße	14, 16 A–16 D	1966	37
42	Uwestraße	9–17	1966	32
43	Gutenbergstraße	13 A–13 G	1967	44
44	Saseler Straße	130–134 E	1968	140 ¹
45	Uwestraße	11 A–13 A	1966	17
46	Abrahamstraße	39–43	1968	96
	Lehárstraße	81–93	1968	
47	Wildacker	42–44	1970	20
48	Kopernikusstraße	3 A–3 B	1970	26
	Scharbeutzer Straße	127 A–127 B	1970	
49	Grenzacker	31–33	1971	164
	Schnelsener Weg	5–5 A	1971	
	Wildacker	2–24	1971	
	Wildacker	39–47	1971	
50	Schnelsener Weg	1–3 A	1971	64 ²
51	Grenzacker	1–5	1973	109
	Grenzacker	2–16	1973	
	Wildacker	46–52	1973	
52	Bengelsdorfstraße	12–16	1973	81
53	Erich-Ziegel-Ring	50–52	1973	32 ³
54	Wildacker	1	1974	9
55	Schnelsener Weg	26–40	1975	68
56	Wildacker	5–31	1976	87
57	Beerenhöhe	2–8	1977	87
	Beerenhöhe	18–20	1977	
58	Am Mühlenbach	1–3	1977	48
	Große Holl	62–64	1977	
	Hollkoppelweg	2–4	1977	
59	Schwarzenbergstraße	24 D–24 F	1981	47
	Zur Seehafenbrücke	13–15	1981	
60	Baererstraße	24	1980	11
	Beckerberg	18 A	1980	

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
61	Schwarzenbergstraße	24 B–24 C	1981	20
62	Grottenbleken	7–11	1982	45
	Walter-Koppel-Weg	8–18	1982	
	Wilhelm-Bauche-Weg	2–4	1982	
63	Rotbergfeld	23–35	1991	45
64	Traberweg	24 E	1997	78 ⁴
	Traberweg	26–28 A	1997	
	Traberweg	30	1997	
	Traberweg	36–38	1997	
65	Boltenhagener Straße	13–19	1998	36 ⁵
66	Rahlstedter Kamp	2–40	2003	36 ⁶
67	Rotbergfeld	40–48	1992	36
68	Rauchstraße	23–25	1975	12
69	Rauchstraße	25 A–29 E	2007	18
70	Leiserweg	1–5	1991	27 ⁷
71	Gartenstadtweg	79 A–79 B	2012	10
72	Sieker Landstraße	41 A–41 C	2019	47 ⁸
	Sieker Landstraße	41 D–41 F	2019	47
73	Groß Borsteler Straße	23 A–23 C	2021	21
74	Starckweg	11–13 C	2022	9
75	Wiesenredder	85	1951	1
				3.273

¹ Belegungsbindung bis 30.09.2031

² Belegungsbindung bis 31.12.2028

³ Belegungsbindung bis 31.12.2026

⁴ Belegungsbindung bis 31.12.2027; Traberweg 36 (12 Wohnungen) und 38 (11 Wohnungen) ohne Bindung

⁵ Belegungsbindung bis 31.12.2031

⁶ Belegungsbindung bis 31.12.2034; 24 Wohnungen ohne Bindung

⁷ Belegungsbindung bis 31.12.2029

⁸ Belegungsbindung bis 12.02.2034

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

Verstorbene Mitglieder

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Kwame Akowuah
 Vladimir Beichel
 Sigrid Böhnemann
 Jörg Breithaupt
 Birgit Brockmann
 Horst Dieter Bütow
 Thanh-Toai Cao
 Wolfgang Dams
 César de Almeida Soledade
 Peter Dietrichkeit
 Marion Dittmer
 Lothar Freiwald
 Uwe Giebel
 Gerd Gieseler
 Irma Glüder
 Günter Gollnast
 Hans Otto Fritz Gosch
 Sofia Graitz
 Helmut Grevsmühl
 Christa Grundmann
 Melita Gruner
 Reiner Hanold
 Ilse Harmssen
 Helga Haufe
 Else Heinrichs
 Andreas Hoffmann
 Anke Kappe
 Fred Kersten
 Joachim Kirsch
 John Klädtke
 Gertrud Kleinknecht
 Ingrid Koch

Ronald Krüger
 Brigitta Kruse
 Renate Kuhlmann
 Mario Kuhse
 Egon Ladiges
 Peter Hermann Landversie
 Ria Lüker
 Hans Maas
 Angelika Marschner
 Petra Meyer
 Martin Münster
 Kurt Neiber
 Johannes Oberländer
 Alexander Orlow
 Jürgen Patein
 Doris Prill
 Anni Schaller
 Bodo Schulze
 Heide Schumann
 Günter Schwarze
 Rosarita Sievers
 Irmgard Spies
 Andreas Spröte
 Andreas Tiemann
 Sabine Timm
 Peter Urban
 Natalia Vladimirova
 Brigitte Vogt
 Stanislaw Wasikowski
 Renate Willeke
 Ingrid Woldt
 Piotr Zimmermann



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, Reimo Schaaf, WGW-Archiv
Druck: Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH
Auflage: 240 Exemplare

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



...Mittelmag in Hamburg!