

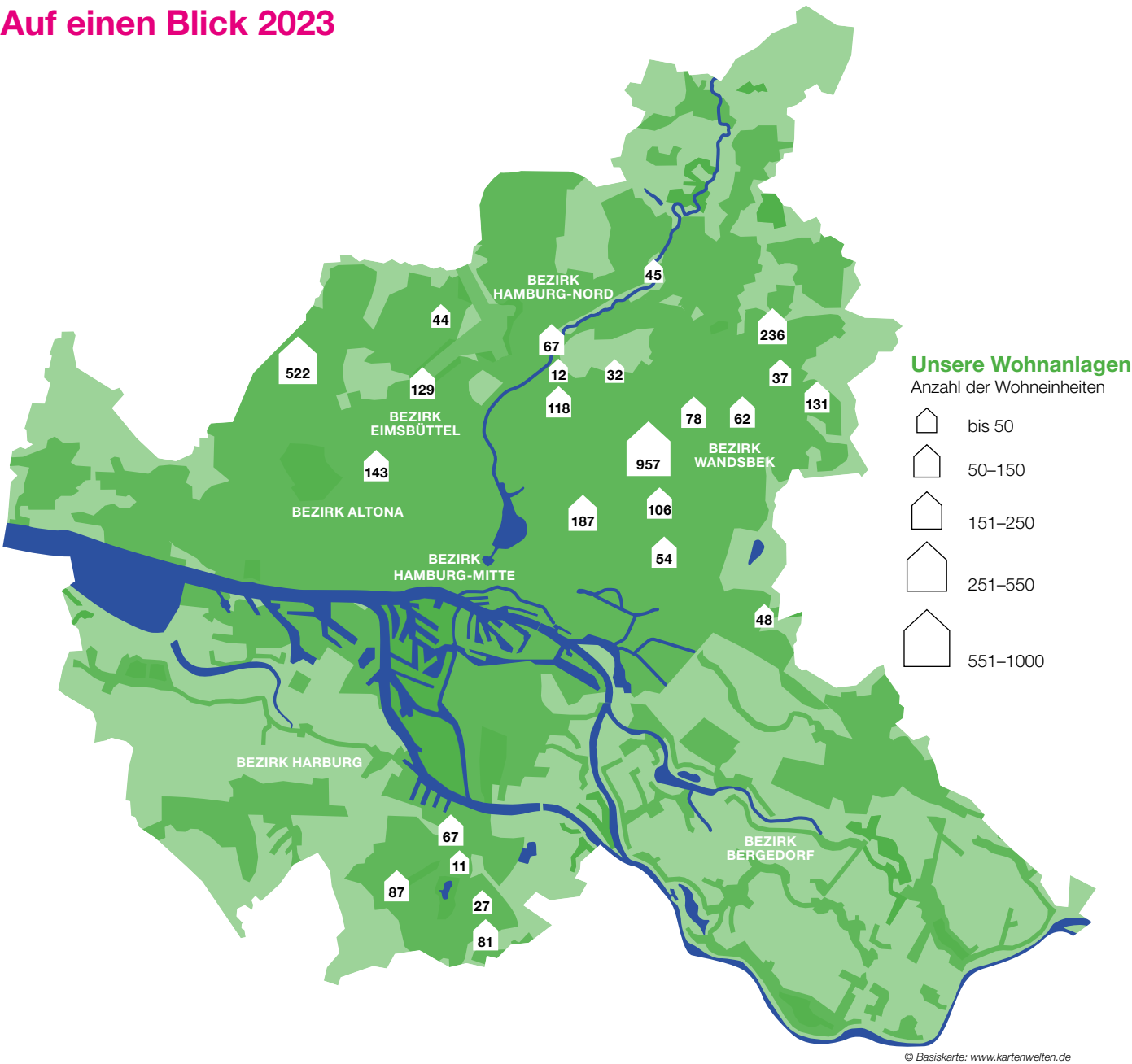


JAHRESBERICHT 2023

UND GESCHÄFTSBERICHT 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG





Unternehmensentwicklung

	2023	2022
Mitglieder	5.947	5.885
Fluktuationsquote (%)	6,2	6,0
Wohnungen	3.281	3.273
Wohn- und Nutzfläche (m²)	217.060	216.850
Umsatzerlöse (T€)	25.875	25.371
davon Umsatzerlöse aus Mieten (T€)	19.963	19.370
Investitionen		
Instandhaltung (T€)	7.436	5.261
Modernisierung (T€)	5.279	1.032
Investitionen in den Bestand (€/m²)	58,58	29,02
Geschäftsguthaben (T€)	13.905	13.591
Rücklagen (T€)	64.335	61.273
Eigenkapitalquote (%)	49,0	47,0

Titelfoto:
Eis, Spiele und auch ein Fotoshooting unter Freundinnen – das alles gab es beim „Tag der offenen Tür“ in Eidelstedt.



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 2023/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 2023	
Jahresabschluss 2023	34
- Bilanz	36
- Gewinn- und Verlustrechnung	38
- Anhang	39
Lagebericht 2023	44
Bericht des Aufsichtsrates	50
ÜBERSICHTEN/VERZEICHNISSE	
Wahlbezirke	53
Vertreter und Ersatzvertreter	54
Wohnanlagen	57
Verstorbene Mitglieder	59
Organe der Genossenschaft	60
Organisationsstruktur	61

JAHRESBERICHT 2023/ BERICHT DES VORSTANDES





... mittenweg in Hamburg!

Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Freunde und Partner der WGW,

wie wäre es, wenn wir statt von „Stapel-Krisen“ mal von „Multi-Chancen“ oder „Poly-Perspektiven“ sprechen würden? Diese Wortschöpfungen gibt es (noch) nicht, und sperrig klingen sie allemal. Doch ist es nicht bemerkenswert, dass sich negative Begriffe so schnell etablieren, während wir für die Möglichkeiten, die daraus erwachsen könnten, kaum richtige Worte finden?

Dabei wollen wir nicht drum herumreden: Klimarettung, Corona-Pandemie, Krieg, Inflation und mehr – das sind Krisen, und sie stapeln sich auch, mit deutlichen Folgen für unser aller Leben und Wohlstand.

Die Einschnitte, die die Klimaschutzgesetzgebungen mit sich bringen, werden nicht leicht auszuhalten sein. Die Wirtschaft leidet bis heute an den Folgen der Pandemie, und viele Menschen tun es auch gesundheitlich nach wie vor. Wir haben seit über zwei Jahren Krieg mitten in Europa sowie weitere Eskalationen im Nahen Osten und müssen die Auswirkungen verkraften.

Eine rückblickend viel zu späte Abkehr von russischem Gas, aber auch von fossilen Energieträgern insgesamt hat Deutschland in eine schwierige Situation manövriert. Diejenigen, die sich mit der Gewinnung von erneuerbaren Energien beschäftigt haben, sind vielfach abgewandert, sodass wir Gefahr laufen, in andere Abhängigkeiten zu geraten.

Die Herausforderungen für die Gesellschaft und auch für unsere Genossenschaft sind

immens. Doch ist das ein Grund mehr, die vorhandenen Kräfte zu bündeln und eine Richtung einzuschlagen, in der man Lösungen findet und die Schwierigkeiten nicht nur beklagt, sondern ausräumt. Anders gesagt: Zeit, sich unterzuhaken, damit Stärkere und Schwächere zusammen ans Ziel kommen.

Die Erfüllung der Klimaschutzvorgaben wird, neben weiteren notwendigen Entwicklungen, maßgeblich für alle Projekte und Maßnahmen sein, die wir in der Zukunft angehen. Viel ist durch die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestandes schon erreicht, und wir werden weiterhin konsequent an der Reduzierung von CO₂-Emissionen mitwirken. Gleichzeitig sehen wir uns auch zukünftig in der Verantwortung, sozial ausgewogen zu agieren und niemanden zu überfordern. Insbesondere für die Wärmewende müssen daher quartiersübergreifend kluge Konzepte entwickelt werden.

Unsere Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gehen diesen Weg mit uns. Jeder in seinem Rahmen, aber mit Zuversicht, Tatkraft und Vertrauen in eine starke Gemeinschaft.

Arbeiten wir weiterhin gemeinsam an den Themen dieser Zeit und begreifen wir sie als das, was sie sind: Chancen, die Dinge im positiven Sinne zu gestalten.

Schauen Sie in diesem Sinne mit uns zurück auf das Jahr 2023 – viel Freude beim Lesen!


Christine Stehr


Eduard Winschel

So sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen

DEUTSCHLAND

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen aufgrund des krisengeprägten Umfeldes ins Stocken. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 ist um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur.

Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 Prozent) um 0,8 Prozent, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 konstant geblieben ist (Anstieg Einkommen der Privathaushalte um 5,9 Prozent). Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 Prozent), was im Wesentlichen auf die Streichung der Corona-Maßnahmen zurückzuführen ist.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Baukosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch- und Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Die Bauinvestitionen sanken um 2,1 Prozent, und der ohnehin eingebrochene Wohnungsbau wurde weiter gebremst. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, das von nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel durch die Inflation um 5,9 Prozent gestiegen. Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 Prozent. Im Schnitt wurden 2023 Haushaltsenergie um 14,0 Prozent, Erdgas um 14,7 Prozent, Strom um 12,7 Prozent und Nahrungsmittel um 12,4 Prozent teurer. Unterdurchschnittlich verlief die Preisentwicklung bei Nettokaltmieten in der Wohnungswirtschaft. Diese stiegen lediglich um 2,0 Prozent an.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 Prozent. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag. Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das positive Umfeld. Für die nächste Zeit erwartet die Bundesregierung laut Jahreswirtschaftsbericht 2024 bis 2028 ein leichtes jährliches Wachstum von 0,6 bis 0,8 Prozent.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 Prozent, auf das Baugewerbe 6,2 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5,0 Prozent.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 Prozent. Preisbereinigt resultiert daraus ein Plus von 1,0 Prozent. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Milliarden Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren 477.000 Menschen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat wegen hoher inflationsbedingter Preissteigerungen im Jahr 2023 insgesamt erneut zugelegt (+ 6,1 Prozent). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2023 real ein Minus von 1,1 Prozent. Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau mit - 5,8 Prozent zu verzeichnen. Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein Minus von 0,7 Prozent. Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierun-



Entwurf: BGF Architekten

Den 100. Geburtstag schon im Blick, naht in Marienthal eine Verjüngungskur für das Gebäude in der Rauchstraße/Tratzigerstraße.

gen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Die Investitionskosten für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude zogen erneut mit 4,3 Prozent zum Vorjahr an (+ 16,9 Prozent). Die gestiegenen Baukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben, Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiteren Kapazitätsengpässen auf der Ausführungsseite geschuldet. Hohe Anforderungen wie die Dekarbonisierung bis 2045 und damit verbundene hohe Umsetzungskosten belasten ebenso das Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite.

2023 Rückgang bei den Baugenehmigungen

2023 wurden nach bisherigem Stand (November) 238.500 Wohnungen genehmigt (- 25,9 Prozent gegenüber Vorjahr). 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. Bund und Länder versuchen u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2023 mit etwa 270.000 Baufertigstellungen. Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet, und auch 2025 werden weitere Rückgänge erwartet. Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert) weiter verfehlt werden. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang seit 1998 in Folge (Zahl der genehmigten, aber noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen).

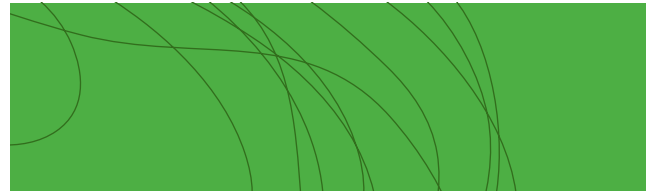
Anstieg der Erwerbstätigkeit, Kurzarbeit sinkend, Arbeitslosenquote steigt, und die Zuwanderung steigt deutlich

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg der Jahresdurchschnitt um 333.000 an. Insgesamt waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. Die Beschäftigung nahm 2023 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pandemiebedingten Anstieg bei 5,7 Prozent niedrig (Vorjahr 5,3 Prozent).

Der Ausblick auf 2024 ist dem wirtschaftlichen Umfeld geschuldet. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit in Deutschland um 0,4 Prozent. Auch die Bundesregierung rechnet 2024 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Millionen.



Die Weihnachtszeit kann kommen: Unsere Mitglieder zeigten sich ein weiteres Mal als echte Künstler, und der Schnee machte die Stimmung perfekt.



HAMBURG

Wirtschaftliche Situation und BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber 2022 nominal um 3,8 Prozent gestiegen und liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Zahl der Erwerbstätigen

In Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Mit der Zunahme um 2,0 Prozent lag Hamburg im Jahr 2023 deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 0,7 Prozent. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bildet mit 87,0 Prozent der Dienstleistungsbereich.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Trotz des aktuell verlangsamten Trends ist die Zahl der in Hamburg lebenden Personen auf 1.945.532 gestiegen (Stand 2022). Es ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren zu rechnen. Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen, die mit rund 75,0 Prozent von Mieterinnen und Mietern und knapp 24,0 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 weiter erhöht.

Baugenehmigungen, Bündnis für das Wohnen

Im Jahr 2023 hat Hamburg den Bau von 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen und 41,2 Prozent weniger als im Vorjahr. Die 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr wurden damit nur zu 54,0 Prozent erfüllt. 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.

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2023 haben die Bezirke Genehmigungen für 132.222 Wohnungen erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2022 rund 94.000 Wohnungen. Außerdem hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) Förderzusagen für mehr als 35.200 geförderte Neubaumietwohnungen ausgesprochen. Realisiert wurden bis einschließlich 2021 über 28.200 geförderte Mietwohnungen.

Wohnungsbauförderung

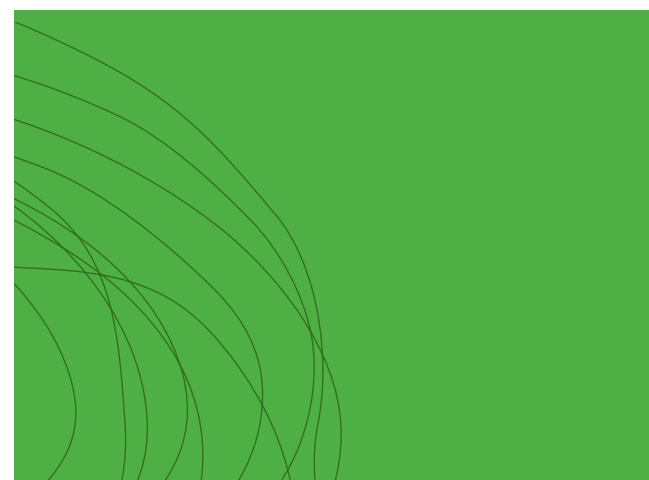
Insgesamt hat die IFB Hamburg im Jahr 2023 Förderungen für den Neubau von 2.380 Wohnungen bewilligt. Das sind knapp 500 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor. Den Großteil machen 2.160 der Bewilligungen im 1. Förderweg und 220 Mietwohnungen im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen aus. Zusammen mit Modernisierungen, Bindungsankäufen und -verlängerungen wurden Förderungen für 4.199 Wohnungen mit Bindungswirkung auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 2.155 geförderte Neubauwohnungen erstellt, davon 1.523 im 1. Förderweg und 632 im 2. Förderweg. Zusätzlich wurden 1.049 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 398 mit Bindungswirkung. Um trotz der immer noch starken unterjährigen Baukostenanstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen auch für die kommenden Jahre zu sichern, wurde die Förderung um 12,0 Prozent verbessert. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfinanzierung der Bauvorhaben ausgeweitet. Zukünftig sollen weiterhin mindestens 3.000 geförderte Neubauwohnungen und rund 13.000 geförderte Modernisierungen im Jahr sichergestellt werden.



Visualisierung: Brillux,
Farbstudio Hamburg

Eine wenig einladende Verbretterung verwehrt lange Zeit den Blick ins Innere. Im September 2023 war es endlich so weit – unser neuer Nachbarschaftstreff öffnete seine Türen.



So bauen, erhalten und modernisieren wir

Raum fürs Miteinander

Nach Abschluss unserer letzten Neubauprojekte, den „Stellmoor-Terrassen“ mit neun Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen im Reihenhaustil in Meiendorf und dem Lesserhuus mit fünf Zwei- und Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen in der Gartenstadtsiedlung, spielte die Musik im vergangenen Geschäftsjahr vorwiegend in unserem vorhandenen Wohnungsbestand.

Beinahe wörtlich zu nehmen war dies bei der Eröffnung unseres Nachbarschaftstreffs in Eidelstedt. Doch der Reihe nach: Nachdem eine sinnvolle gewerbliche Vermietung eines ehemaligen Fitnesscenters im Wildacker nicht mehr möglich war, entschieden wir uns, die Flächen kurzerhand selbst zu nutzen. Für unsere Mitglieder und für einen erweiterten Service, schließlich handelt es sich bei den umliegenden Wohnungen um eines unserer größten zusammenhängenden Wohngebiete.

Nach umfangreicher Vorplanung und einem langwierigen Genehmigungsprozedere konnten die anschließende Umbauphase im Spätsommer abgeschlossen und die Räumlichkeiten feierlich eröffnet werden. Musik war dann zwar doch nicht dabei, dafür jede Menge Unterhaltungsprogramm, Eis und andere Leckereien für die weit über 200 interessierten Besucher.

Zuvor wurde in der Gewerbeinheit aber ordentlich aufgeräumt. Die ursprüngliche große Freifläche wurde in die Nutzungsbereiche Nachbarschaftstreff, Servicebüro und Gästewohnungen unterteilt und erhielt ein neues Raumkonzept. Ein neuer Eingangsbereich wurde an der Straßenfront geschaffen und ermöglicht so den direkten und eben-erdigen Zugang.

Während der Servicebereich weiterhin Rückzugsmöglichkeiten für persönliche Gespräche mit unseren Mitgliedern bietet, kann der Nachbarschaftstreff dank verschiebbarer Raumelemente flexibel genutzt werden.

Mit zwei neuen Gästewohnungen erweitern wir außerdem das in der Gartenstadtsiedlung bereits bestehende Angebot. Das begeisterte auch Mitgliedervertreter Ernst Vater, der mit seiner Frau Sigrid aus der Nachbarschaft vorbeischaute: „Die beiden Gästewohnungen sind sehr geschmackvoll eingerichtet. Genau wie man sich eine Ferienwohnung vorstellt.“

Nicht zuletzt wurde auch der Energiebedarf der Gewerbefläche deutlich reduziert, denn im Zuge der Arbeiten wurde die Außenhülle vollständig gedämmt und mit hochwärmedämmenden Fensterelementen versehen.

Ran an den Bestand!

Die schrittweise und konsequente Modernisierung unserer Wohngebäude bleibt neben der notwendigen Instandhaltung unser Hauptbetätigungsfeld. Im Kleinen wie im Großen – und dort, wo es passt, gern auch verbunden mit der Schaffung neuer Wohnräume.

So ging auch die umfangreiche Modernisierung unseres Gebäudes in der Von-Graffen-Straße in Borgfelde mit 32 Wohnungen erneut mit dem Ausbau der Dachgeschosse einher. Zwar stand mit einem Austausch der Fenster, der Kellerdecken- und Fassadendämmung sowie einer Optimierung der vorhandenen Fernwärmeheizung zunächst die energetische Ertüchtigung des im Jahre 1960 erbauten Gebäudes im Vordergrund. Doch errichteten wir in den großzügigen Dachböden zudem sieben neue Wohnungen mit eineinhalb, zwei oder drei Zimmern, sodass sich die Gesamtzahl der Wohnungen auf 39 erhöhte.

„Der neue Nachbartreff ist ein absoluter Zugewinn, besonders für die Älteren. Viele leben doch recht isoliert, weil in der Gegend wenig angeboten wird, was sich alle leisten können.“

Belkis Licata freute sich bei der Eröffnung über den barrierearmen Nachbarschaftstreff und die neuen Möglichkeiten zum Spielen und Klönen

Instandhaltungsplan 2024
Vorgesehen sind unter anderem:

Straße	Instandhaltungsmaßnahmen
Wildacker 39–45	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Wildacker 5–11	Dämmung von Fassade und Kellerdecke, Balkoninstandsetzung, Treppenhausfenstermodernisierung mit Wärmeschutzverglasung
Beerenhöhe 18	Treppenhaus und Tiefgarage abdichten inkl. Vorplatz erneuern
Traberweg 24E, 26–28A, 30, 36–38	Dächer instand setzen

„Bei der schönen Lage habe ich schon die ersten Anfragen bekommen, da stand gerade mal das Bauschild“, lachte Kirsten Leisner aus dem kaufmännischen Mieterservice. Kein Wunder, denn mit seiner zentralen Adresse, gut geschnittenen Grundrissen und nun auch optimalen Energiewerten ist das klassische Backsteingebäude vor allem für jüngere Mitglieder attraktiv, die die Nähe zur Innenstadt schätzen.

„Ich entdecke jeden Tag etwas Neues und freue mich, dass es ruhig ist und ich ans Wasser laufen kann.“

Glück muss man haben! Mareike Tiemann meldete sich am Tag der Besichtigung und bekam prompt den Zuschlag

Sind auch nicht überall Ausbaureserven vorhanden, so erreichen die Gebäude nach einer abgeschlossenen Modernisierung durch neue Fenster und Hauseingangstüren sowie eine vollständige Däm-

mung 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.

Das hierfür zur Verfügung gestellte Investitionsvolumen wurde in den vergangenen Jahren erheblich ausgeweitet. Um zügiger voranzukommen, aber auch um die erheblichen Kostensteigerungen aufzufangen. Diese sind vielfach weiterhin Folgen des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine, welcher inzwischen seit dem 24. Februar 2022 andauert. Bereits bestehende Schwierigkeiten wie gestörte Lieferketten und Mangel an Fachkräften sowie Material verschärften sich, und rasante Preisanstiege bei der Energieversorgung in Verbindung mit drohenden Versorgungsengpässen taten ihr Übriges. Nicht zuletzt lag neben dem Anstieg der Kapitalmarktzinsen auch die

Inflationsrate zu Beginn des Jahres 2023 mit 8,7 Prozent auf Jahreshöchststand.

Zusätzlichen Einfluss haben die bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung, welche sich erschwerend und kostenintensiv auswirken. Der verpflichtende prozentuale Mindestanteil an erneuerbaren Energien für die Wärmeversorgung verteuert eine Umrüstung der Heizungsanlagen insbesondere in den Stadtgebieten, in denen keine Fernwärmeversorgung zur Verfügung steht. Auch die im Hamburgischen Klimaschutzgesetz vorgesehene Einführung der Photovoltaikpflicht und die darauf folgende Solargründachpflicht führen zu erheblichen Mehrkosten bei der Herstellung und Überarbeitung von Dachflächen.

Die optimale Mischung, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gute und pragmatische Lösungen zu entwickeln, bleibt daher unser Ziel. Hierbei steht die Verbesserung des Gebäudebestands in energetischer Hinsicht ebenso wie die Reduzierung von klimaschädlichem Kohlendioxid (CO₂) ganz oben. Doch gilt es weitere Bedürfnisse unserer Mitglieder im Blick zu behalten. Hierzu gehören bezahlbare Grundnutzungsgebühren, aber auch die Reduzierung von Barrieren und eine zeitgemäße Ausstattung.

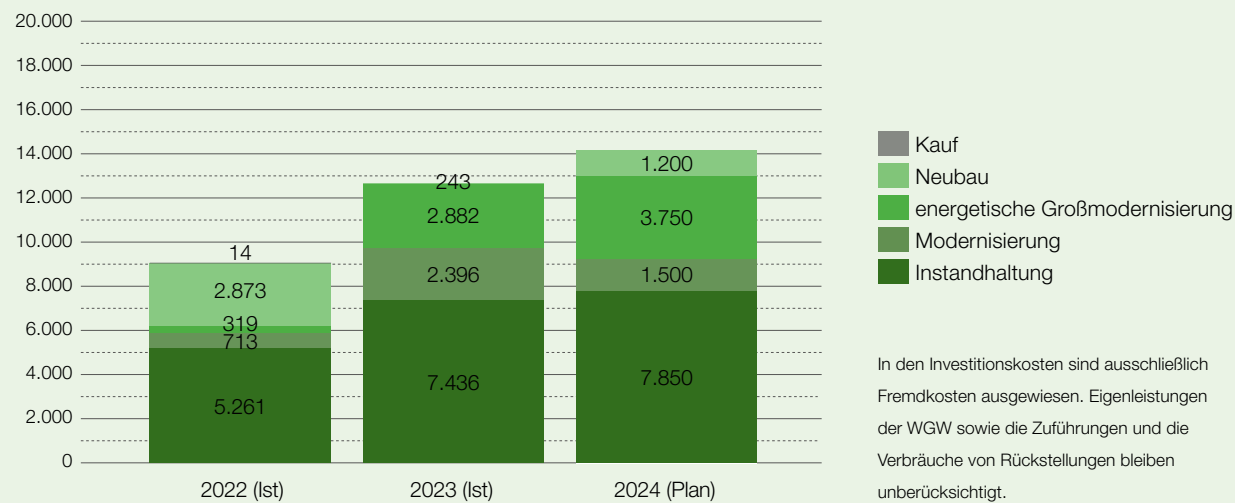
Daher bleiben auch die regelmäßig durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen wichtig. Diese gehen in der Regel mit einer Prüfung und gegebenenfalls Erneuerung der elektrischen Anlagen, der Überarbeitung der Ver- und Entsorgungsleitungen, dem Umbau von Küchen und Bädern und der Erneuerung von Heizungen bzw. dem Austausch von Heizkörpern einher.

Ein gleichbleibend hoher Fokus liegt auf der Anlagentechnik, denn auch hier lassen sich durch Optimierungen Einsparpotenziale generieren.

Mit dem Abbau des Gerüstes offenbarte sich das neue Gesicht der Wohnanlage in der Von-Graffen-Straße. Aus den ausgebauten Dachgeschossen hat man Borgfelde im Blick.



Gesamteinvestitionen 2022–2024 in TEuro



Die Arbeiten zur Erweiterung der in den Wohnanlagen bereits vorhandenen Glasfasernetze durch die willy.tel GmbH (Fiber to the home) wurden im vergangenen Jahr erfolgreich fortgesetzt, ebenso wie weitere Instandhaltungsmaßnahmen, Grundstücksentwässerungsarbeiten und Umweltprojekte.

Im Rahmen des Instandhaltungsplanes wurden aktuell vorrangig die energetischen Modernisierungen in Eidelstedt vorangetrieben. „Wärmetechnisch werden unsere Mitglieder den Unterschied danach deutlich spüren“, ist Philipp Wengler aus dem technischen Mieterservice überzeugt, die Häuser werden „insgesamt energetisch aufgewertet, und die Optik wird moderner.“

Weniger Gestaltungsmöglichkeiten gibt es in der unter Milieuschutz stehenden Gartenstadtsiedlung. 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 Verbesserungen der Ausstattungen und des Schallschutzes, was die Investitionskosten entsprechend erhöht.

Umso mehr begeisterte uns die Idee, mit vertretbarem finanziellem und technischem Aufwand auch in der Gartenstadtsiedlung einen Beitrag zur Reduzierung von Energiekosten und CO₂-Emissionen leisten und gleichzeitig

den Wohnwert erhöhen zu können. „Viele Häuser in der Gartenstadtsiedlung wurden mit einem zweischaligen Mauerwerk gebaut und einer bis zu acht Zentimeter breiten Luftschicht dazwischen“, erläuterte Fiona Fuhrmann aus dem kaufmännischen Mieterservice in den drei gut besuchten Informationsveranstaltungen. „Für viele Häuser ist die Einblasdämmung perfekt geeignet.“ Und los ging es!

Nachdem die Prüfung der Außenwand unseres ursprünglich 1959 errichteten Geschäftsgebäudes inmitten der Siedlung leider kein positives Ergebnis brachte, bleibt für dieses Gebäude mittelfristig nur eine konventionelle Überarbeitung der Gebäudehülle, um beim nächsten Heizungs austausch auch für die Geschäftsstelle eine Möglichkeit zur Nutzung erneuerbarer Energien entwickeln zu können.

Als ersten Schritt entschieden wir uns daher zunächst für die Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Anders als in den Wohngebäuden, welche meist in den Morgen- und Abendstunden den höchsten Energiebedarf haben, ist diese Lösung für den Arbeitsbetrieb perfekt. Schließlich herrscht bei uns der meiste Trubel tagsüber, wenn auch die Sonne scheint.

Mit externer Unterstützung wurde die optimale Peak-Leistung von 29,6 Kilowatt bei Nutzung eines 18-Kilowatt-Stromspeichers ausgetüftelt, sodass wir jährlich mit der Produktion von rund 24.000 Kilowattstunden aus Sonnenenergie rechnen können. So zeigte sich Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice, nach abgeschlossener



Eidelstedt: Nach einzelnen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Vorjahren brachten wir im Gebäudeensemble nördlich des Wildackers weitere Gebäude energetisch auf den aktuellen Stand der Technik. Für ein dickes Minus bei Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß!

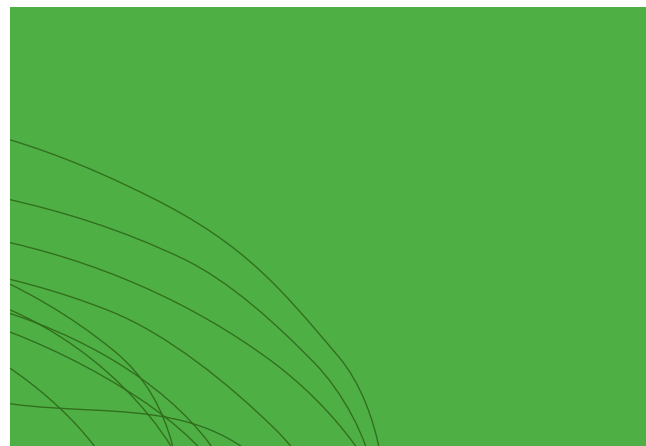


Visualisierung: Brillux, Farbstudio Hamburg

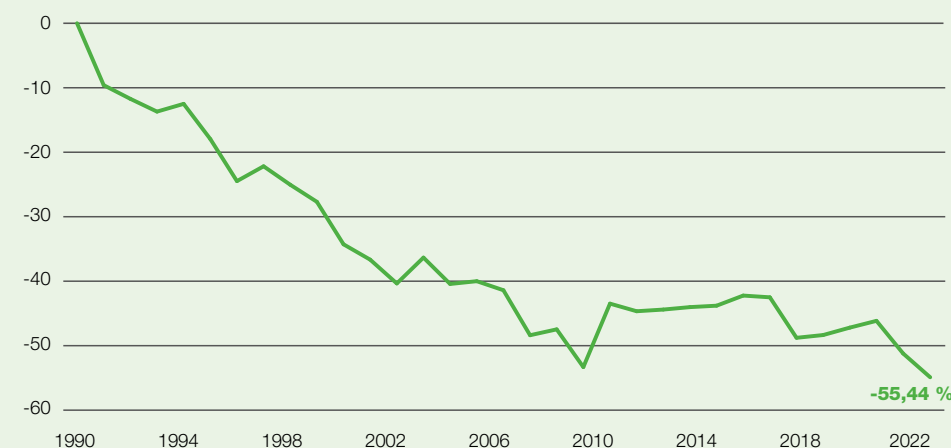




Gartenstadtsiedlung: Informationsveranstaltungen für die Mitglieder zur Einblasdämmung gingen den Probebohrungen an den Außenwänden voraus. Für unsere Geschäftsstelle hatte das Warten ein Ende – die Photovoltaikanlage wurde montiert!



Kohlendioxid (CO₂)-Einsparungen 1990–2022 in Prozent



Montage rundum zufrieden und optimistisch: „Damit decken wir mehr als ein Drittel des Strombedarfs unserer Geschäftsstelle und sparen rund 10,5 Tonnen CO₂ im Jahr.“

All diese Maßnahmen helfen, unseren ökologischen Fußabdruck weiter zu vermindern. Und gespart werden darf natürlich außerdem!

Alt oder neu? Beides!

Der Erhalt unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, den wir bereits seit Jahrzehnten instand halten und modernisieren, wird uns auch in der Zukunft beschäftigen. Insbesondere die geforderte und notwendige Wärmewende mit einer konsequenten Abkehr von fossilen Energieträgern birgt dabei Herausforderungen, denn nur ein geringer Anteil unserer Wohnungen ist an das Hamburger Wärmenetz angeschlossen. Die weiteren Ausbauplanungen des Hamburger Senats erwarten wir daher mit Spannung.

Die Hände in den Schoß zu legen ist dabei keine Option. Denn klar ist: Ein geringerer Bedarf an Energie ist immer von Vorteil. Mit dieser Zielsetzung führen wir auch unsere Planungen zur energetischen Modernisierung unserer Gebäude weiter. Konkrete Vorhaben

gibt es in den kommenden Jahren beispielsweise in unseren Wohnanlagen in Marienthal und Bramfeld.

Doch wird es kaum gelingen, die große Wohnungsnachfrage zu decken, ohne gleichzeitig auch in den Neubau zu investieren. Dies gilt insbesondere für den Bedarf an familien-gerechtem Wohnraum. Mit dem Ankauf eines Grundstückes in Rahlstedt haben wir uns daher bereits Ende 2021 klar auch für eine Erweiterung unseres Wohnungsbestandes positioniert.

Das wenige Monate später beginnende Kriegsgeschehen mit all seinen Auswirkungen war zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar. Mit einer

Neujustierung der fortlaufenden Planungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir jedoch direkt reagiert und werden auch in den kommenden Monaten daran arbeiten, kostentreibende Faktoren zu minimieren. Für bezahlbaren Wohnraum in unserer Genossenschaft, auch für die kommenden Generationen.

„Um diese Menge zu kompensieren, müsste man etwa 486 Bäume pflanzen.“

Matthias Demuth, Abteilungsleiter Mieterservice, rechnete die CO₂-Einsparungen durch die neue PV-Anlage um

So wohnen wir

Schon im vergangenen Jahr war es absehbar: Der Wohnungsbau ist in erheblichem Maße rückläufig. Hohe Kosten bei Herstellung und Finanzierung, langwierige Verfahren, immer mehr Regularien und gesetzliche Anforderungen, die gerade für die sozial orientierten Vermieter kaum mehr Handlungsspielraum lassen.

Schlechte Aussichten, wenn man neu in der Stadt ist, aber auch für diejenigen, die sich die erste eigene Bleibe suchen, eine Familie gründen oder andere Notwendigkeiten für einen Umzug haben. Die vorhandenen Wohnungen sind belegt, und wer in einer Genossenschaft Fuß gefasst hat, kann sich glücklich schätzen. Denn guter Service, kompetente Ansprechpartner und ein Wohnungsbestand, um den sich dauerhaft gekümmert wird, sind mit im Paket.

„Da wir uns in der Anlage sehr wohl fühlen, uns aber vergrößern wollten, sind wir jetzt in den vierten Stock gezogen. Das hält fit!“

Während Andrej Senk sich über das neue Fitnessprogramm freute, übernahm seine Partnerin Tasja Bruse die Formalitäten

So liegt die Fluktuation auch in unserem Wohnungsbestand seit vielen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. 203 Mitglieder wechselten im Jahresverlauf ihre Wohnung (2022: 196), dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,2 Prozent gegenüber 6,0 Prozent im Vorjahr. Mit 14 ausschließlich aufgrund von Modernisierungs- oder Umbauarbeiten nicht vermieteten Wohnungen zum 31. Dezember 2023 gibt es keinen nennenswerten Leerstand, und alle Wohnungen, die nach abgeschlossener Modernisierung zur Verfügung standen, waren zum Berichtszeitpunkt bereits wieder vermietet. Erfreulich, dass im vergangenen Jahr erneut rund 25 Prozent der Wechselnden auch ihre neue Wohnung innerhalb unseres Wohnungsbestandes fanden.

Unverändert setzen wir auf gute Beratung, inwieweit sich Wohnraumwünsche umsetzen lassen, um Unzufriedenheit aufgrund langer Wartezeiten und fehlender Angebote zu vermeiden. Die Vergabe durch den Mieterservice erfolgt auf Grundlage einer für jedes Mitglied

einsehbaren Wohnungsvergaberichtlinie. Wartelisten für Wohnungen werden nur für Mitglieder geführt.

Erfolgt auch die Kommunikation seitens unserer Mitglieder zunehmend in digitaler Form, gibt es ein ungebrochen hohes Interesse an telefonischer oder persönlicher Abstimmung. Die Sprechstunden in unserer Geschäftsstelle und in den Servicebüros werden gut angenommen, und die Besucherzahlen liegen inzwischen wieder nahezu auf Vor-Corona-Niveau.

Doch endet unser Service nicht mit den Geschäftszeiten. Die Notdienstzentrale der Hamburger Genossenschaften, der wir nunmehr bereits seit 40 Jahren angeschlossen sind, ist mit ungebrochenem Einsatz im Notfall für unsere Mitglieder da. Im Jahre 2023 wurden der Notdienstzentrale 269 Störungen wegen Heizungs-, Stromausfällen oder anderer Probleme gemeldet, 174 der Anrufe erfolgten an Wochenenden.

Der im Dezember 2023 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel wies eine Durchschnittsmiete von Euro 9,83 pro m² Wohnfläche aus. Damit hat sich der Anstieg abgeflacht und liegt mit 5,8 Prozent im Rahmen des allgemeinen Preisanstieges. Hamburg profitiert dabei von seinem hohen Anteil an Wohnungen, die im Besitz von Genossenschaften oder dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA stehen, und schneidet so im Vergleich mit anderen Metropolen gut ab.

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr (Netto-Kaltmiete) von monatlich Euro 7,52 (2022: Euro 7,30) pro m² Wohnfläche für unseren Wohnungsbestand zeigt sich gegenüber den Hamburger Durchschnittswerten wie schon in den Vorjahren eine deutliche Abweichung nach unten.

Doch nehmen die Betriebskosten, welche in Folge allgemeiner Lohn- und Preissteigerungen in nahezu allen Positionen Anstiege aufweisen, als sogenannte „zweite Miete“ immer mehr Raum bei den Wohnkosten ein.



Auch in diesem Segment ergreifen wir daher jede erdenkliche Möglichkeit, kostendämpfend zu agieren. So wurde beispielsweise der vorgesehene Wechsel des Messdienstleisters im Jahr 2023 vollzogen. Eine Senkung der Betriebskosten für diese Position wird in den betroffenen Mehrfamilienhäusern demnach in den Folgejahren zu verzeichnen sein.

Der Anstieg der Energiekosten konnte durch die Entlastungspakete der Bundesregierung in den vergangenen Monaten wirksam abgemildert werden. Ein Großteil unserer Mitglieder profitiert bei der Gasversorgung zudem von Rahmenverträgen, die wir seit einigen Jahren im Verbund mit anderen Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) abschließen.

Im Bereich der Fernwärmeversorgung war die Anhebung der Vorauszahlungen aufgrund erheblicher Kostensteigerungen unumgänglich. Doch auch die in den restlichen Wohnanlagen auf freiwilliger Basis vorgenommenen Anpassungen erwiesen sich als sinnvoll und werden künftigen hohen Nachzahlungen bei den Betriebskostenabrechnungen entgegenwirken.

Denn weitere Beschlüsse auf Bundesebene werfen ihre Schatten voraus. Die Entlastungen aus der Gas- und Wärmepreisbremse fallen weg, die Geltungsdauer für den von 19 auf 7 Prozent verminderten Mehrwertsteuersatz läuft aus, und die CO₂-Preise erhöhen sich in den kommenden Jahren planmäßig. An letzteren beteiligen wir uns als Vermieterin in Abhängigkeit vom energetischen Zustand der Wohngebäude.

Durch unsere Investitionen und Anstrengungen zur CO₂-Vermeidung in den vergangenen Jahrzehnten ist unser Wohnungsbestand bereits auf einem guten Stand. Auf Grundlage der vorliegenden Heizkostenspiegel wurde die seit 2021 vorliegende Bilanzierung der erzielten Einsparungen an Kohlendioxid-Emissionen für unseren Gebäudebestand weiter fortgeschrieben. Die auf das Jahr 1990 bezogene Emissionseinsparung von über 55 Prozent zeigt die positive Tendenz.

Durch die Ausweitung unserer Modernisierungsaktivitäten und die damit verbundenen sinkenden Emissionswerte unserer Gebäude erwarten wir auch in den kommenden Jahren eine gute Entwicklung. Neben dem großen Einfluss, den die Bewohnerinnen und Bewohner bei der Reduzierung der Heizkosten haben, sei es durch die Raumwärme oder die Warmwasserbereitung, wird der Schlüssel zur Klimaneutralität auch in einem entsprechend ausgerichteten und funktionierenden Fernwärmenetz liegen.

Dass auch diese Form der Wärmeversorgung bezahlbar bleiben muss, ist eine der Kernforderungen an die Politik und die Wärmeversorger, welche ebenfalls vor hohen Investitionen für die Transformation ihrer Energiegewinnung stehen. Doch bleibt eine Abkehr von fossilen Energieträgern nicht nur in Folge des Kriegsgeschehens in der Ukraine ohne Alternative, sondern auch für die Erreichung der Klimaziele maßgeblich.

Wurden auch die Regelungen für den Heizungs Austausch aus dem Gebäudeenergiegesetz 2023 bundesweit wieder deutlich entschärft, bleibt Hamburg bei seiner Zielsetzung, den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu senken. Neben den Bedürfnissen unserer Mitglieder werden die Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele daher zukünftig noch mehr Einfluss auf unsere Entscheidungen haben müssen. Ohne die Ausgaben zu erhöhen, wird es allerdings in der Zukunft kaum möglich sein, die anstehenden Aufgaben zu bewältigen.

Als Genossenschaft bleibt die Bezahlbarkeit unserer Wohnungen unser Ziel. Die Erlöse aus den Nutzungsgebühren ermöglichen es uns, unseren Bestand angemessen zu bewirtschaften, Wohnungen zu errichten, zu erhalten und regelmäßig zu modernisieren. Wir führen keine Erhöhungen durch, nur weil die Marktlage es zulässt, und begrenzen die Mietanpassungen auch im Falle von Modernisierungen auf das wirtschaftlich Notwendige.



So leben wir

Wie sich das Wohnen in ihrer Genossenschaft gestalten soll, entscheiden unsere Mitglieder mit. Dass dies in einer zunehmend digitalen Welt auch von dem großen Wunsch nach Gemeinsamkeit und sozialen Kontakten geprägt ist, zeigte uns der Jahresverlauf 2023 wieder einmal anschaulich.

Jubiläen in unseren Wohnanlagen sind immer ein willkommener Anlass, die Nachbarschaften neu zu entdecken und Kontakte zu knüpfen. Oft gibt es unter den Mitgliedern eine Reihe von Erstmieterinnen und -mietern, deren Erzählungen Erinnerungen an frühere Zeiten wach werden lassen.

Treffen Jahrestage und künftige Modernisierungsplanungen zusammen, heißt es „Aufgepasst!“, denn wir bitten die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlagen direkt zur Tat. Zwar können nicht immer alle Wünsche erfüllt werden, aber sie zu sammeln und in die Planungen einzubinden ist immer drin. So nutzten wir das 50. Jubiläum unserer Wohnanlage in der Bengelsdorfstraße/Bramfeld für einen fröhlichen Austausch bei Sonnenschein, Kaffee und Kuchen mit unseren Mitgliedern, aber auch, um zu erfahren, was ihnen am Herzen liegt.

„Beim Tag der offenen Tür habe ich gelernt, wie wichtig solche Veranstaltungen für das Miteinander der Mitglieder sind – und wie schön!“

*Begeisterte Gäste machten es ihr leicht:
Für unsere Auszubildende Elham Hassansadeh
war die Eröffnung des Nachbarschaftstreffs
der perfekte Einstieg*

Zu einem so frühen Zeitpunkt in mögliche Planungen eingebunden zu werden, kommt nicht nur gut an, sondern schärft auch für die Planenden den Blick auf das Wesentliche. Dabei finden sich nicht immer nur bauliche Anpassungen wie neue Balkone oder automatische

Aufzugstüren unter den Anregungen. Cornelia Lawson verriet unserem Nachbarschaftssender noa4 ihre Vorstellungen: „Speziell für den Außenbereich einen Sportparcours“ könnte sie sich gut vorstellen und natürlich Möglichkeiten für die Gemeinschaft, „Bänke,

einen Tisch... und dass man auch mal draußen sitzen kann“. Ist notiert!

Zeit zum Draußensitzen blieb beim „Tag der offenen Tür“ zur Eröffnung unseres neuen Nachbarschaftstreffs im Wildacker/Eidelstedt kaum. Dafür gab es viel zu viel zu sehen und auszuprobieren. Dabei standen nicht nur die Jüngsten Schlange bei unserem WGW-Glücksrad. Auch die Erwachsenen übten den richtigen Dreh, und wer Glück hatte, freute sich über den Hauptpreis: Eine Übernachtung in einer unserer frisch eingerichteten Gästewohnungen.

Von denen waren die Eidelstedter Mitglieder besonders begeistert, denn bisher gab es dort keine. Mit den neuen Unterkünften hat die WGW nun insgesamt acht Gästewohnungen, sechs in der Gartenstadt Wandsbek und zwei in Eidelstedt. Alle Wohnungen werden gut von den Mitgliedern angenommen, schließlich können Familie und Freunde unkompliziert und günstig übernachten, wenn sie zu Besuch kommen.

Über 200 Besucher aus dem Kreise der Mitglieder und Geschäftspartnerinnen und -partner folgten unserer Einladung und sahen sich gespannt in den neuen, größeren Räumen um. Bei Eis und Kuchen wurden nette Gespräche geführt und sich am Spielertisch oder vor der Selfie-Station amüsiert. „Es ist eine tolle Idee, dass die WGW hier jetzt den Nachbarschaftstreff eingerichtet hat“, meinten auch Barbara Unger und Sigrid Schlesiger, die die Flächen nach fast 50 Jahren im Viertel noch als Supermarkt und Fitness-Center kennen. „Die Räume im Nachbarschaftstreff und die Gästewohnungen sind schön geworden!“

Neben dem weiter verbesserten Service, den wir in den neuen Räumlichkeiten für unsere Mitglieder bieten, kann auch im neuen Nachbarschaftstreff wieder gespielt, gebastelt, gemalt, geklönt und gesportelt werden. Denn es gibt viel mehr Platz für alle diejenigen, die gemeinsam mit anderen etwas auf die Beine stellen wollen.





Beim 50. Jubiläum in der Bengelsdorfstraße/Bramfeld redeten unsere Mitglieder auch bei den Modernisierungsplänen mit.

Die Spielegruppe für Hörgeschädigte ist bereits altbekannter Gast. So spielten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer direkt Probe und planten mit Gruppenleiter Michael Sellin gleich die nächsten Termine: „Ab jetzt treffen wir uns einmal im Monat, um das Brettspiel TAC zu spielen. Selbstverständlich dürfen auch Hörende mitmachen, alle Interessierten sind herzlich eingeladen.“

Nachdem Möbel, Kartons und Krimskrams umgezogen waren, konnte die in den letzten 15 Jahren als Servicebüro genutzte 2-Zimmer-Wohnung wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden.

„Wir wollen heute auch die Mitglieder mit ihren Ideen abholen. Die werden wir dann auswerten, um zu entscheiden, was letztlich gemacht wird.“

Philipp Wengler, technischer Mieterservice, beim 50. Jubiläum in der Bengelsdorfstraße

Gast in unserem Gemeinschaftssaal. Knapp 50 Grundschülerinnen und Grundschüler hingen an den Lippen der Kinderbuch-Autorin Dayan Kodua, die mit viel Feingefühl und ganzer Seele aus ihrem Buch „Odo“ vortrug. Einer Geschichte rund um das sechsjährige gleichnamige Mädchen, das in einem kleinen Dorf in Ghana seinen Weg geht.

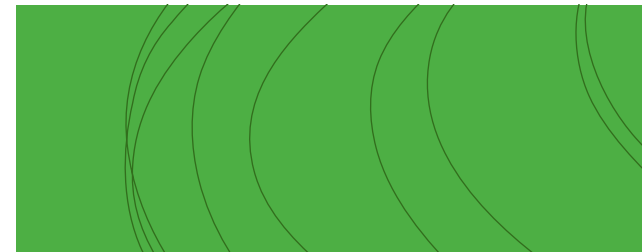
Beeindruckt und mit Lust auf mehr verließen die Kinder nach zwei Stunden die Veranstaltung. Jede Klasse mit einem von der WGW gesponserten Buchexemplar für die Schulbibliothek, damit nachgelesen werden kann, wie die Geschichte ausgeht.

Mit den kürzer werdenden Tagen beginnt für uns die Vorfreude auf die Herbst- und Winteraktionen. Mit dem Laternelaufen durch die Gartenstadtsiedlung begeistern wir seit vielen Jahren Jung und Alt. „Ich geh mit meiner Laterne“ bleibt dabei einer der zeitlosen Klassiker, ebenso wie der Spielmannszug, der die Runde anführt und nur selten ohne abschließende Zugabe davonkommt.

Manch eine Besucherin war vom Laternelaufen so begeistert, dass sie sich auch den Termin für den Adventsmarkt direkt im Kalender markierte. „Wir sind das erste Mal hier. Ich finde es toll, dass die WGW so viele tolle Aktionen anbietet. Auch das Laternelaufen haben wir mitgemacht, und dieser Markt ist genauso schön gelungen, so liebevoll geschmückt“, war sich Jasmin Menke mit Sohn Milo und Vater Christian Menke einig.

Das hört man gern! Schließlich ist der Adventsmarkt, in den Corona-Jahren als Ersatz für das gemeinsame Singen im Gemeinschaftssaal ins Leben gerufen, inzwischen ebenfalls eine kleine Institution geworden. Zum zweiten Mal haben wir draußen unsere Stände aufgebaut und den Mitgliedern angeboten, eigene Kunstwerke zu präsentieren. Dekoratives für

Am Eiswagen und bei kühlen Getränken ließ es sich gut aushalten – schließlich hatten wir am 7. September 2023 noch einmal den Hochsommer gebucht. Beim Hamburger VorleseVergnügen und der Geschichte von „Odo“ wurde es einem vor allem warm ums Herz.





Veranstaltungen endlich auch wieder im Gemeinschaftssaal. Die Beschlüsse in der Ordentlichen Vertreterversammlung wurden gefasst, und wir gratulierten den neu- und wiedergewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates.



den Baum oder die Adventszeit, Jahreskalender, selbst kreierte Postkarten, Gestricktes, Gehäkeltes, Fotografien, Bücher und vieles mehr – wäre doch auch gelacht, wenn es unter unseren Mitgliedern keine Talente gäbe. Renate Keller war schon in den Vorjahren dabei und ist sich gemeinsam mit Sohn Martin und Schwiegertochter Janina ganz sicher: „Basteln tut der Seele gut!“

Das findet auch Lydia Buxmann, die von klein auf näht und mit ihren Patchwork-Arbeiten einen Ausgleich zum stressigen Beruf als Krankenpflegerin findet. „Es ist schön, wenn man auf Märkten sieht, dass die Leute Spaß an meinen bunten Taschen, Kissenhüllen und Decken haben.“ Spaß auf jeden Fall und für Kurzentschlossene auch gleich noch die Chance auf ein erstes Weihnachtsgeschenk für die Daheimgebliebenen.

Dichte Schneeflocken waren diesmal das i-Tüpfelchen und sorgten für die perfekte Stimmung. So tobten die Kinder im Schnee, bastelten und malten im Kinderzelt oder trugen vor dem Nikolaus ihre Gedichte vor. An den WGW-Ständen gab es Glühwein und Grillwürste, Kinderpunsch und Waffeln – solange der Vorrat reichte. Kaum zu glauben, aber beim nächsten Mal brauchen wir noch mehr Waffelteig!

Treue und interessierte Begleiter bei unseren Veranstaltungen sind auch unsere Genossenschaftsvertreterinnen und -vertreter. Dies gilt auch für unsere jährlichen gemeinsamen Ausfahrten. Nach zwei Jahren Corona-bedingter Pause konnten wir im Februar 2023 endlich wieder unterwegs sein. Nach so langer Zeit lag der Fokus auf dem Austausch untereinander, und es war reichlich Zeit eingeplant.

Bei aller Wiedersehensfreude kam das Bildungsprogramm dennoch nicht zu kurz: Auf dem Gelände des Hamburger Industriedenkmal „Wasserkunst Kaltehofe“ gab es eine Menge zu entdecken und zu erfahren. Beispielsweise, wie es Hamburg nach der Cholera-Epidemie im Jahre 1892 mit wegweisender Technik möglich machte, allen Bürgerinnen und Bürgern freien Zugang zu sauberem Wasser zu verschaffen.

„Besonders spannend finde ich, dass man schon damals zum Wassersparen aufgerufen hat“, zog Markus Neumann die Parallelen zur heutigen Zeit, und Michael Leuschner plante direkt seinen nächsten Besuch: „Ich bin schon oft von der City zur Elbinsel spaziert, aber nie weitergegangen. Das wird sich ändern.“

Formeller ging es in der Vertreterversammlung am 22. Mai 2023 zu. Doch freuten sich auch hier alle Beteiligten, sich wieder im Gemeinschaftssaal unseres Geschäftsgebäudes in der Gartenstadtsiedlung treffen zu können. Zuhause ist es eben doch am schönsten!

Neben den satzungsgemäßen Beschlussfassungen seitens der Vertreterinnen und Vertreter standen die turnusmäßigen Aufsichtsratswahlen auf der Tagesordnung.

René Alfeis und Niels Bossow stellten sich zur Wiederwahl und wurden in ihren Ämtern bestätigt. Herzlichen Glückwunsch!

Nach neunjähriger Tätigkeit im Gremium stellte Christine Garbe ihr Amt aus persönlichen Gründen zur Verfügung. Wir danken ihr für ihren langjährigen Einsatz, mit dem sie uns engagiert und fachlich kompetent begleitet hat.

Dem Vorschlag des Aufsichtsrates folgend, wurde Heiko Glawe neu in den Aufsichtsrat gewählt. Wir gratulieren herzlich und wünschen auch ihm viel Freude und Erfolg bei seinen zukünftigen Aufgaben.

Bei den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft bedanken wir uns für ihre Unterstützung und die fortwährend erfolgreiche gemeinsame Arbeit.

Mitgliederentwicklung 2023

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	5.885	86.022
Zugänge 2023:		
Neuaufnahme	197	2.688
Zeichnung weiterer Anteile		1.563
	197	4.251
Abgänge 2023:		
Kündigung	55	872
Kündigung weiterer Anteile		353
Übertragung	13	299
Tod im Geschäftsjahr	51	654
Tod früherer Jahre	9	102
Ausschluss	7	112
	135	2.392
Summe 31.12.2023	5.947	87.881
Veränderungen:		
Zugang (Saldo)	62	1.859

**WISSENS-
WERTES**

In der Ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Mai 2023 wurde über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes beschlossen. René Alfeis und Niels Bossow wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Christine Garbe trat aus persönlichen Gründen nicht mehr an. Neu gewählt wurde Heiko Glawe.

So arbeiten wir

Die Arbeitswelt verändert sich, das war schon immer so. Wachsende Aufgaben bei gleichzeitigem Fachkräftemangel beschäftigen die Unternehmen und Betriebe, und auch der so gern proklamierte Bürokratieabbau will einfach nicht so richtig in Gang kommen.

Als Branche ist die Wohnungswirtschaft nach wie vor erstaunlich wenig präsent. Erstaunlich, weil doch tatsächlich jeder „wohnt“ und sie so viele sinnstiftende, vielseitige und bunte Aufgaben birgt. Was könnte es Schöneres geben, als Menschen durch ihr Leben zu begleiten? Mit einem Zuhause, das ihnen Sicherheit gibt, das mit ihnen mal wächst, mal kleiner wird und das in stürmischen Zeiten der ruhige Hafen bleibt.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter empfinden es so, auch wenn nicht an jedem Tag eitel Sonnenschein herrscht. Ist der Weg in die Genossenschaft erst einmal gefunden, führt er daher nur selten wieder in eine andere Richtung. So hat bereits die Ausbildung von Immobilienkaufleuten für uns einen hohen Stellenwert und findet einen besonders schönen Abschluss, wenn wir im Anschluss eine dauerhafte Anstellung anbieten können.

So sieht es auch Laura Zick, die im vergangenen Jahr ihre Ausbildung erfolgreich beendete und sich schon parallel auf ihre Tätigkeit im kaufmännischen Mieterservice vorbereitete. „Es war anspruchsvoll, gleichzeitig für die Prüfung zu lernen“, ganz klar, doch hatte sie ihr Ziel fest im Blick, „mein jetziges Arbeitsgebiet kennenzulernen und Mieter zu betreuen.“

Diesen Schwung gibt sie nun an die neue Kollegin Elham Hassansadeh weiter, die ihre Ausbildung im August begonnen hat. Laura Zick: „Es ist schön, weiterhin bei der WGW arbeiten zu dürfen, da ich mich sehr wohl fühle. Ich mag die Aufgaben, die Kollegen und das Miteinander in der Genossenschaft und freue mich auf alles, was noch kommt.“

Junge Menschen für einen Beruf zu begeistern kann aber noch viel früher beginnen. So bieten wir Praktikumsplätze an und beteiligen

uns regelmäßig an den alljährlichen Girls'- und Boys'Days, bei denen es tatkräftig zur Sache geht. So staunten Levi und Lotta bei den Modernisierungsarbeiten in der Von-Graffen-Straße/Borgfelde nicht schlecht, wie zackig ein neues Fenster eingebaut ist, und kletterten tapfer mit aufs Gerüst.

„Dass es bei den Genossenschaften familiärer zugeht“, ist ein Argument, das wir in allen Altersgruppen hören, wenn zukünftige Kolleginnen und Kollegen ihre Gründe erläutern, sich bei uns zu bewerben. Eine strukturierte Einarbeitung, gute Arbeitsbedingungen, ein freundliches Miteinander im Team, ein wertschätzender Umgang und der Kontakt zu den Menschen sind die weiteren Wünsche der meisten, die wir aus eigenem Antrieb gern erfüllen.

Miteinander ist dabei wörtlich gemeint. So werden Veranstaltungen für unsere Mitglieder, vom Jubiläumsfest bis zum Adventsmarkt, so weit wie möglich gemeinsam organisiert und durchgeführt. Das rundum positive Feedback gibt immer wieder Schwung für viele neue WGW-Aktionen. „Außerdem stärkt es den Teamgeist“, freut sich Christine Watz, die im Mitgliederservice bei allen Beteiligten für Motivation sorgt.

Den Teamgeist stärken wir auch mit den innerbetrieblichen Veranstaltungen, wie beispielsweise Jubiläums- und Weihnachtsfeiern und dem Betriebsausflug, der alljährlich von den Mitarbeitenden gestaltet wird. Der Besuch im Klimahaus Bremerhaven brachte viele neue Eindrücke und vor allem viel Spaß außerhalb der täglichen beruflichen Praxis.

Auch neue Abläufe und Arbeitsweisen erarbeiten wir gemeinsam und erreichen durch gemischte Projektteams, in denen verschiedene Fachkompetenzen zusammenkommen, optimale Ergebnisse. Bei der Vielzahl der Aufgaben die einzelne effizienter zu gestalten bleibt wichtig. Gerade bei zunehmenden Verwaltungsaufgaben, die sich leider vermehrt aus veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ergeben.





Bester Stimmung und immer „mit-
tenmang“ – unsere Veranstaltungen
machen bei jeder Wetterlage Freude.



Hiervon profitieren wir auch bei der systematischen Einführung digitaler Werkzeuge, die nicht nur den Service für die Mitglieder verbessern, sondern auch unnötige Medienbrüche in der weiteren Bearbeitung minimieren. So begeistert die digitale Rechnungsarchivierung nicht nur Stefan Freigang aus dem Rechnungswesen, „zumal der Zugriff auch bei mobiler Arbeit funktioniert“, sondern schlichtweg alle, die mal mit Recherche befasst sind.

Nach erfolgreicher Einführung der digitalen Wohnungsabnahme und -übergabe wurden 2023 auch die Verkehrssicherungspflichten schrittweise in das digitale System überführt. Dabei erscheinen die zu erledigenden Aufgaben entsprechend der zeitlichen Notwendigkeit automatisch auf dem Tablet. So lassen sie sich optimal direkt bei der Arbeit in den Wohnanlagen erledigen und gleichzeitig dauerhaft und rechtssicher dokumentieren. Vom Regen durchgeweichte Notizblöcke beim Spielplatzcheck entfallen auf diese Weise ebenso wie zahllose Aktenordner zur Aufbewahrung und Nachweisführung.

Dank unserer immerwährenden Anstrengungen unter der Überschrift „WGW – für Umwelt und Klima“ wurden wir erneut Mitglied bei der UmweltPartnerschaft Hamburg. Mit der jährlichen Spende zur Pflanzung von Straßenbäumen an die Loki-Schmidt-Stiftung „Mein Baum – Meine Stadt“ bemühen wir uns um einen Ausgleich zum Papierverbrauch und sorgen gleichzeitig durch die Auswahl von Standorten in der Nähe unserer Wohnanlagen für eine Verbesserung der Wohnqualität.

Neben dem schadstoffarmen Pkw-Fuhrpark und dem nachhaltigen Einkauf brachte uns die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle weiter voran. Nach über einem Jahr Wartezeit für die Lieferung von Modulen, Speicher und allem, was dazugehört, gewinnen wir damit seit Juli 2023 elektrische Energie aus dem Sonnenlicht, selbst wenn es wolkig ist. Scheint die Sonne, ist der tägliche Stromverbrauch im besten Fall komplett über die Anlage gedeckt. Mit dem 18-Kilowatt-Stromspeicher haben wir zudem einen Energiepuffer.

Den Stromfressern in der Geschäftsstelle ging es dennoch an den Kragen. Zunächst in den Büros und im Treppenhaus, denn die alten Leuchtstoffröhren wurden durch LED-Beleuchtungen ersetzt. Zusätzlich wurden

Bewegungsmelder installiert, das Licht geht also nur an, wenn es gebraucht wird, und leuchtet nicht mehr dauerhaft. Durch geringere Wattzahlen und verkürzte Brenndauern reduzieren sich die Betriebskosten rechnerisch um etwa 30 bis 50 Prozent, und auch die CO₂-Emissionen vermindern sich um rund zwei weitere Tonnen im Jahr. Mit dem neuen Lichtkonzept verbessern wir also nicht nur die Qualität der Beleuchtung, sondern sparen Kosten und leisten einen zusätzlichen Beitrag zur Schonung des Klimas.

Wie es so in kontinuierlichen Schritten – vor allem in unseren Wohnanlagen und damit für unsere Mitglieder – weitergeht, zeigt uns auch die 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.

Der Weg dorthin ist steinig, keine Frage. Mit einem engagierten WGW-Team sind wir jedoch vorbereitet und mit Fachkompetenz und Herzblut dabei, die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen zu meistern.

Unsere Mitglieder stehen dabei an unserer Seite und bestätigen mit positiven Rückmeldungen, persönlich, in Briefen oder per E-Mail immer wieder die bisher genommene Entwicklung. Auch in unseren Zufriedenheitsumfragen nach Neuvermietung freuen wir uns nach wie vor über gute Noten und das Feedback sowie eine nahezu uneingeschränkte Bereitschaft zur Weiterempfehlung. „Dass Ihr so toll bleibt!“ ist so ein Mitgliedswunsch, der einem nicht nur ein Lächeln ins Gesicht zaubert, sondern der uns auch für die Zukunft anspornt.

Bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns herzlich für ihren Einsatz und die erfolgreiche Arbeit im zurückliegenden Geschäftsjahr. Auch unserem Betriebsrat gilt erneut unser Dank für die konstruktive und lösungsorientierte Zusammenarbeit, die sich auch in 2023 fortgesetzt hat.

**„Ich bin froh, dass wir
dafür kein Papier mehr
brauchen.“**

*Hauswart Michael Kruse freut sich über mehr Zeit
fürs Wesentliche, z. B. das Probeschaukeln*

GESCHÄFTSBERICHT 2023

- Jahresabschluss 2023
 - Bilanz
 - Gewinn- und Verlustrechnung
 - Anhang
- Lagebericht 2023
- 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 2023

Jahresabschluss 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte		728,18	1.484,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	138.442.303,27		137.324.904,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.498.746,75		2.488.574,48
3. Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06		6.199.404,06
4. Technische Anlagen und Maschinen	59.810,07		65.710,17
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.493,35		244.125,47
6. Anlagen im Bau	0,00		214.583,48
7. Bauvorbereitungskosten	563.565,64	147.991.323,14	394.907,74
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		552,00	552,00
Anlagevermögen insgesamt		147.992.603,32	146.934.246,93
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.849.644,09	5.557.488,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	70.410,36		78.798,25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	256.349,21	326.759,57	331.732,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.050.748,83		7.016.713,51
2. Bausparguthaben	0,00	6.050.748,83	444.806,23
Umlaufvermögen insgesamt		12.227.152,49	13.429.538,37
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	23.173,35		25.490,68
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	523.954,74		125.537,32
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		547.128,09	151.028,00
BILANZSUMME		160.766.883,90	160.514.813,30

PASSIVSEITE

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	236.032,36		216.845,00
2. der verbleibenden Mitglieder	13.616.653,95		13.321.437,35
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	52.545,00	13.905.231,31	52.855,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.170,00 Euro			[6.355,00]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.590.000,00		7.230.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	19.964.304,66		18.964.304,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	36.781.193,00	64.335.497,66	35.079.193,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	223,87		779,61
2. Jahresüberschuss	3.594.558,06		5.360.716,49
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.062.000,00	532.781,93	-4.845.000,00
Eigenkapital insgesamt		78.773.510,90	75.381.131,11
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.529.343,00		3.828.833,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		38.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.553.872,00		1.067.715,00
Rückstellungen insgesamt		5.083.215,00	4.934.548,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.183.758,41		68.543.886,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.176.804,05		3.401.535,21
3. Erhaltene Anzahlungen	6.770.373,54		5.912.187,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.372,62		22.692,03
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.393.434,19		2.101.586,19
6. Sonstige Verbindlichkeiten	248.464,05		119.946,16
davon aus Steuern: 114.987,62 Euro			[4.024,00]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 90,61 Euro			[486,46]
Verbindlichkeiten insgesamt		76.812.206,86	80.101.833,60
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		97.951,14	97.300,59
BILANZSUMME		160.766.883,90	160.514.813,30

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	25.831.621,80		25.338.017,04
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.700,23	25.875.322,03	33.153,81
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		292.156,09	93.568,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		254.660,30	217.742,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		795.621,62	729.177,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.202.183,65	10.570.439,34
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		66.448,41	53.127,56
Rohergebnis		13.949.127,98	15.788.092,06
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter		1.956.089,72	1.984.278,31
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 87.169,33 Euro		475.246,31	783.749,19 [392.401,42]
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.771.612,63	4.498.525,30
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.113.842,34	1.020.881,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,65	15,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81.275,43	4.157,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung aus langfristigen Rückstellungen: 66.881,00 Euro		1.190.553,79	1.328.784,13 [68.196,00]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		126.944,16	22.552,98
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.396.130,11	6.153.494,03
14. Sonstige Steuern		801.572,05	792.777,54
15. Jahresüberschuss		3.594.558,06	5.360.716,49
16. Gewinnvortrag		223,87	779,61
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebn isrücklagen		3.062.000,00	4.845.000,00
18. BILANZGEWINN		532.781,93	516.496,10

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 2023 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

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

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

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

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

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

Wesentlichen in Höhe von TEuro 147 in die Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (Vorjahr: TEuro 39), in Höhe von TEuro 25 in die Anlagen im Bau (Vorjahr: TEuro 74) und in Höhe von TEuro 83 in die Bauvorbereitungskosten (Vorjahr: TEuro 105) des Jahres 2023 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 21 in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens und der Rechnungsgrundlagen „Richttafeln 2018 G“ von K. Heubeck berechnet. Für die laufenden Pensionsverpflichtungen sowie Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anwärtern wurden die Barwerte ermittelt. Für die aktiven Anwärter wurde der Barwert der künftigen Pensionsleistungen, die gemäß der Versorgungsregelung der am Bewertungsstichtag bereits abgeleisteten Dienstzeit zuzuordnen sind, angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2023 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 1,82 Prozent (im Vorjahr 1,78 Prozent) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,82 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,74 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von TEuro 46.

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 1.486 planmäßige Einzelmodernisierungen und mit TEuro 2.795 energetische Modernisierungen. Baukosten-

zuschüsse von TEuro 16 für energetische Modernisierungen wurden berücksichtigt. Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten betrifft eine Photovoltaikanlage. Bei den technischen Anlagen und Maschinen wurde ein Trockner erworben. Die Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 69 beinhalten im Wesentlichen die Ausstattung von Büroeinrichtungen sowie Gemeinschaftsräumen. Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen insbesondere alte Geschäftsausstattung wie Tische, Rollcontainer etc. Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen mit TEuro 888 die Umnutzung einer Gewerbeeinheit in einen Nachbarschaftstreff mit Servicebüro und zwei Gästewohnungen. Die Umbuchungen bei den Anlagen im Bau mit Mio. Euro 1,1 betreffen Umbuchungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten durch Fertigstellung des Nachbarschaftstreffs mit Servicebüro und Gästewohnungen. Bei den Zugängen der Bauvorbereitungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Architekten-, sonstige Planungs- und Eigenleistungen, die im Geschäftsjahr für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im Jahr 2023 und für die Folgejahre in Höhe von TEuro 318 angefallen sind. Die Umbuchungen von Bauvorbereitungskosten mit TEuro 149 betreffen im Wesentlichen die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

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 70 an Forderungen aus Vermietung (Vorjahr: TEuro 79) sind TEuro 46 (Vorjahr: TEuro 24) 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 ist darin eine Forderung aus einem KfW-Tilgungszuschuss in Höhe von TEuro 128 enthalten.

Das Guthaben aus einem Bausparvertrag wurde zur Ablösung eines KfW- Darlehens genutzt.

Die Position „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet vorausgezahlte Mitgliederaufwendungen in Höhe von 3 TEuro sowie Baukostenzuschüsse in Höhe von TEuro 521, die für die Multimedieverkabelung des 1. und 2. Bauabschnittes in der Gartenstadtsiedlung sowie für die Erweiterung der Hausverteilnetze auf Fiber to the home geleistet wurden. Die Baukostenzuschüsse werden über einen Zeitraum von zehn Jahren linear abgeschrieben.

Die Steuerrückstellungen wurden mit Fertigstellung des Umbaus der Gewerbeeinheit zu einem Nachbarschaftstreff mit Servicebüro und zwei Gästewohnungen verbraucht bzw. aufgelöst.

In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Heizkostenabrechnung 2023 in Höhe von TEuro 80 und für die Dichtheitsprüfungen und die Instandsetzung von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 1.252 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

1. Die Umsatzerlöse aus
- a) der Hausbewirtschaftung in Höhe von Mio. Euro 25,8 enthalten neben den Mieterträgen Mio. Euro 5,4 abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten;
- b) anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEuro 44 enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Vermietung der Gästewohnungen und der Nutzung der Waschküchen.

Anlagevermögen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen +/-	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	223.085,75	0,00	0,00	0,00	0,00	223.085,75	221.601,20	756,37	0,00	0,00	0,00	222.357,57	728,18	1.484,55
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.174.556,55	4.472.698,77	0,00	1.250.754,12	0,00	245.898.009,44	102.849.651,57	4.606.054,60	0,00	0,00	0,00	107.455.706,17	138.442.303,27	137.324.904,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.716.187,92	82.083,25	0,00	794,68	0,00	3.799.065,85	1.227.613,44	72.705,66	0,00	0,00	0,00	1.300.319,10	2.498.746,75	2.488.574,48
Grundstücke ohne Bauten	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.199.404,06	6.199.404,06
Technische Anlagen und Maschinen	192.326,47	1.210,23	2.430,20	0,00	0,00	191.106,50	126.616,30	7.110,33	0,00	2.430,20	0,00	131.296,43	59.810,07	65.710,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.448.748,86	69.211,03	82.109,92	0,00	0,00	1.435.849,97	1.204.623,39	84.985,67	0,00	81.252,44	0,00	1.208.356,62	227.493,35	244.125,47
Anlagen im Bau	214.583,48	887.527,68	0,00	-1.102.111,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	214.583,48
Bauvorbereitungskosten	394.907,74	318.095,54	0,00	-149.437,64	0,00	563.565,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	563.565,64	394.907,74
Sachanlagen gesamt	252.340.715,08	5.830.826,50	84.540,12	0,00	0,00	258.087.001,46	105.408.504,70	4.770.856,26	0,00	83.682,64	0,00	110.095.678,32	147.991.323,14	146.932.210,38
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	252.564.352,83	5.830.826,50	84.540,12	0,00	0,00	258.310.639,21	105.630.105,90	4.771.612,63	0,00	83.682,64	0,00	110.318.035,89	147.992.603,32	146.934.246,93

Rücklagen

	Bestand am 31.12.2022	Zugänge des Geschäftsjahres*	Bestand am 31.12.2023	Veränderungen zum Vorjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage	7.230.000,00	360.000,00	7.590.000,00	360.000,00
Bauerneuerungsrücklage	18.964.304,66	1.000.000,00	19.964.304,66	1.000.000,00
Andere Ergebn isrücklagen	35.079.193,00	1.702.000,00	36.781.193,00	1.702.000,00
Rücklagen insgesamt	61.273.497,66	3.062.000,00	64.335.497,66	3.062.000,00

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.183.758,41 (68.543.886,71)	6.803.274,28 (6.326.767,25)	19.119.051,75 (19.352.568,23)	40.261.432,38 (42.864.551,23)	66.183.758,41 (68.543.886,71)	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.176.804,05 (3.401.535,21)	89.608,17 (177.558,02)	389.356,53 (760.454,95)	697.839,35 (2.463.522,24)	1.176.804,05 (3.401.535,21)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.770.373,54 (5.912.187,30)	6.770.373,54 (5.912.187,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.372,62 (22.692,03)	39.372,62 (22.692,03)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.393.434,19 (2.101.586,19)	2.393.434,19 (2.101.586,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	248.464,05 (119.946,16)	248.464,05 (119.946,16)				
Gesamtbetrag	76.812.206,86 (80.101.833,60)	16.344.526,85 (14.660.736,95)	19.508.408,28 (20.113.023,18)	40.959.271,73 (45.328.073,47)	67.360.562,46 (71.945.421,92)	GPR

Angaben in Klammern sind die Vorjahreszahlen. GPR = Grundpfandrecht

2. Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigene, aus dem Betriebsabrechnungsbogen ermittelte Verwaltungsleistungen, die im Wesentlichen 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 354, Instandhaltungs- und Tilgungszuschüsse in Höhe von TEuro 134 und Erstattungen der Versicherungen in Höhe von TEuro 108.

4. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Mio. Euro 8,0 (Vorjahr: Mio. Euro 5,6) Instandhaltungsaufwendungen enthalten.

5. In den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind neben der Gebäudeabschreibung in Höhe von Mio. Euro 4,7 (Vorjahr: Mio. Euro 4,4) Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEuro 85 (Vorjahr: TEuro 54) enthalten.

6. Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen enthält im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von TEuro 944 (Vorjahr: TEuro 886).

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

8. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthält TEuro 67 (Vorjahr: TEuro 68) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

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 2017 bis 2023.

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Verrechnete Vermögensgegenstände und Schulden nach § 246 (2) Satz 2 HGB gab es am Abschlussstichtag nicht.
2. Forderungen gegen Vorstand und Aufsichtsrat bestanden am Abschlussstichtag nicht.
3. Die Genossenschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von TEuro 28 zum 31. Dezember 2023.
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 1,2 im Jahr 2024 erwartet. Im Bereich von Modernisierungen inkl. Dachausbau (inklusive Architekten- und sonstigen Planungsleistungen) und Instandhaltungen werden Kosten aus abgeschlossenen Verträgen in Höhe von Mio. Euro 3,1 im Jahr 2024 erwartet. Kosten aus Leasingverträgen für Dienstfahrzeuge werden in Höhe von TEuro 93 in den Jahren 2024 bis 2026 erwartet.
5. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte wurden nicht eingesetzt bzw. nicht getätigt.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbe- schäftigt	Teilzeitbe- schäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	12,75	4,00
Technische Mitarbeiter	4,25	0,00
Hauswarte	6,00	0,00
Auszubildende	0,75	0,00
	23,75	4,00

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

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben Euro
Anfang 2023	5.885	86.022	13.321.437,35
Zugang 2023	197	4.251	617.428,96
Abgang 2023	135	2.392	322.212,36
Ende 2023	5.947	87.881	13.616.653,95

8. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um TEuro 295 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 Bossov Vorsitzender
René Alfeis stellv. Vorsitzender
Bert Gettschat Schriftführer
Carmen Rehbock stellv. Schriftführerin bis 22. Mai 2023
Heiko Glawe stellv. Schriftführer ab 22. Mai 2023
Christine Garbe bis 22. Mai 2023
Iris Gronau
Dr. Jens Linek
Uwe Lohmann
Matthias Münster
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 (19. März 2024) und Aufsichtsrat (30. April 2024) wurden Euro 360.000,00 in die Gesetzliche Rücklage, Euro 1.000.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 1.702.000,00 in die Anderen Ergebn isrücklagen 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 532.781,93 Dividenden in Höhe von Euro 532.225,05 auszuschütten.

Hamburg, den 30. April 2024
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel

Lagebericht 2023

Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG
Hamburg

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt am 31. Dezember 2023 über 75 eigene Wirtschaftseinheiten in Hamburg mit

- 3.281 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 213.477,46 m²,
- 17 Geschäften und Gewerbeobjekten mit einer Nutzfläche von 2.921,83 m²,
- 999 Garagen-, Mofa-, Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätzen,
- 652 Pkw-Stellplätzen und Carports im Freien sowie
- 10 Objekten mit Sondernutzung, davon 8 Gästewohnungen.

Damit hat sich die Anzahl um 8 Wohneinheiten erhöht. Im Jahr 2024 werden wir mit dem Ausbau von 5 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 nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Nahostkrieg nach Terrorangriff der Hamas auf Israel erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es durch die große Anzahl der Flüchtenden zu weiterem hohen Nachfragedruck auf den Wohnungsmärkten.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist aktuell günstig, die Grundnutzungsgebühren wurden hauptsächlich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen und bei

Neuvermietungen moderat erhöht und betrugen im Jahr 2023 durchschnittlich Euro 7,52 je m² Wohnfläche (Vorjahr: Euro 7,30). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote beträgt 6,2 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 2023 TEuro	Ist 2023 TEuro	Ist 2022 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	20.466	20.429	19.873
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	7.150	8.006	5.549
Zinsaufwendungen	1.120	1.121	1.261
Jahresüberschuss	4.258	3.595	5.361

Die Umsatzerlöse aus Mieten sind entsprechend unserer Planung moderat gestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten einen Verbrauch der Rückstellung für Dichtheitsprüfungen und Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 189 sowie die Zuführung der Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von TEuro 759. Die Instandhaltungsaufwendungen liegen über unserer Planung. Dies ist insbesondere auf die Zuführung zur Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen zurückzuführen. Insgesamt wurden durchschnittlich rund Euro 37,80 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: Euro 25,20 je m² Wohn-/Nutzfläche) aufgewendet. Zusätzlich wurden Mio. Euro 5,4 (Vorjahr: Mio. Euro 0,8) für aktivierungspflichtige Modernisierungen investiert (ohne Zuschüsse).

Die Zinsaufwendungen entsprechen unseren Erwartungen.

Der Jahresüberschuss liegt im Wesentlichen aufgrund von Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksentwässerungsanlagen unter unserer Planung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv. Trotz der Pandemie und des Kriegsgeschehens wurde der Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen: (siehe Übersicht „Ertragslage“).

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Wesentliche Veränderungen ergaben sich durch die planmäßig gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und Mieterträge.

Ertragslage

	2023	Vorjahr	Veränderung
	Euro	Euro	Euro
Hausbewirtschaftung	4.200.518	6.108.591	-1.908.073
Finanzergebnis	12.013	-69.508	81.521
Sonstiges Ergebnis	-815.024	-800.028	-14.996
Neutrales Ergebnis	323.995	144.214	179.781
	3.721.502	5.383.269	-1.661.767
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-126.944	-22.553	-104.391
Jahresüberschuss	3.594.558	5.360.716	-1.766.158

Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Euro	%	Euro	%	Euro
Anlagevermögen und übriges langfristiges Vermögen	148.536.981	92,4	147.510.251	91,9	1.026.730
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	12.229.903	7,6	13.004.562	8,1	-774.659
Bilanzsumme	160.766.884	100,0	160.514.813	100,0	252.071
Eigenkapital	78.773.511	49,0	75.381.131	47,0	3.392.380
Fremdkapital langfristig					
Verbindlichkeiten	67.011.658	41,7	71.859.566	44,8	-4.847.908
Pensionsrückstellungen	3.529.343	2,2	3.828.833	2,4	-299.490
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	11.452.372	7,1	9.445.283	5,8	2.007.089
Bilanzsumme	160.766.884	100,0	160.514.813	100,0	252.071

Das Neutrale Ergebnis verbesserte sich im Wesentlichen durch höhere Auflösungen von Rückstellungen. Tilgungszuschüsse werden ab dem Geschäftsjahr 2023 der Hausbewirtschaftung zugeordnet.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: (siehe Übersicht „Vermögenslage“).

Das Anlagevermögen beträgt 92,4 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 1,0 erhöht: Im Wesentlichen durch die Modernisierungen und Neubauten in Höhe von Mio. Euro 5,7. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von Mio. Euro 4,8 gegenüber.

Das Eigenkapital nahm um Mio. Euro 3,4 zu. Auf den Jahresüberschuss entfallen davon Mio. Euro 3,6 abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von TEuro 516 und zuzüglich TEuro 314 für zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote stieg auf 49,0 Prozent (Vorjahr: 47,0 Prozent) bei einer um 0,16 Prozent gestiegenen Bilanzsumme.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sanken um Mio. Euro 4,8 insbesondere durch planmäßige Tilgungen in Höhe von Mio. Euro 5,5, denen Mio. Euro 1,6 an Darlehensvalutierungen gegenüberstehen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen um Mio. Euro 2,0 und sind im Wesentlichen durch die erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten sowie Verbindlichkeiten von Lieferungen und Leistungen begründet.

Die Pensionsrückstellungen verminderten sich um TEuro 299 im Wesentlichen durch zwei Sterbefälle im Geschäftsjahr.

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	2023	2022	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	49,0	47,0	2,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	7,1	-2,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/qm	7,52	7,30	0,22
Fluktuationsquote	%	6,2	6,0	0,2
Leerstand zum Stichtag	Wohnungen	14	18	-4
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/qm	2,90	2,06	0,84

*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 1,61 Prozent nach 1,72 Prozent im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*: (siehe Übersicht „Kapitalflussrechnung“). Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 Prozent, sondern darüber hinaus für die außerplanmäßige Tilgung und für Investitionszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um Mio. Euro 1,0 ab.

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

	2023	2022	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
1. Laufende Geschäftstätigkeit			
Jahresüberschuss	3.594,6	5.360,7	-1.766,1
Abschreibungen beim Sachanlagevermögen	4.771,6	4.498,5	273,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,3	2,3	0,0
Abschreibungen auf Investitionskostenzuschüsse	57,9	57,9	0,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	-299,5	106,8	-406,3
KfW-Tilgungszuschuss	-128,4	-131,6	3,2
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,9	3,6	-2,7
= Cashflow nach DVFA/SG	7.999,4	9.898,2	-1.898,8
Zinsaufwendungen	1.123,7	1.260,6	-136,9
Zinserträge	-81,3	-4,2	-77,1
Erträge aus Investitionszuschüssen	-5,1	-48,6	43,5
Einzahlung aus Investitionszuschüssen	5,1	0,0	5,1
Ertragsteueraufwand	126,9	22,6	104,3
Ertragsteuerzahlungen	-49,9	-11,5	-38,4
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	486,2	262,6	223,6
Veränderungen kurzfristiger Aktiva	-536,4	-319,5	-216,9
Veränderungen kurzfristiger Passiva	1.383,7	711,3	672,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.452,3	11.771,5	-1.319,2
2. Investitionsbereich			
Auszahlungen für			
nachträgliche Herstellungskosten	-5.373,0	-818,4	-4.554,6
Grundstückverkauf	0,0	-291,2	291,2
Neubautätigkeit Mietobjekt	-303,6	-2.583,2	2.279,6
Bauvorbereitungskosten	-302,6	-495,4	192,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung u. a.	-70,4	-231,1	160,7
	-6.049,6	-4.419,3	-1.630,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	16,0	0,0	16,0
Erhaltene Zinsen	81,3	4,2	77,1
Einzahlungen für Bausparguthaben	-34,1	-50,2	16,1
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.986,4	-4.465,3	-1.521,1
3. Finanzierungsbereich			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.629,6	3.640,5	-2.010,9
Planmäßige Tilgungen	-5.466,4	-5.651,9	185,5
Sondertilgungen	-776,6	-196,9	-579,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	0,0	48,5	-48,5
Zinszahlungen für Darlehen	-1.095,2	-1.269,4	174,2
Veränderungen der Geschäftsguthaben	314,1	373,6	-59,5
Auszahlung von Dividende	-516,3	-505,3	-11,0
Auszahlungen aus Bausparguthaben	478,9	0,0	478,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.431,9	-3.560,9	-1.871,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-966,0	3.745,3	-4.711,3
4. Finanzmittelfonds			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-966,0	3.745,3	-4.711,3
Finanzmittelbestand am 31.12. des Vorjahres	7.016,7	3.271,4	3.745,3
= Finanzmittelbestand am 31.12. des Geschäftsjahres	6.050,7	7.016,7	-966,0

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 weiter 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, auch den Betriebskostenanstieg dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung wird voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnten der Russland-Ukraine-Krieg sowie der Nahostkonflikt zusätzlich zu steigenden Energiekosten und erheblichen Unsicherheiten führen. Darüber hinaus ist mit sich verschlechternden 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. Eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, wird sukzessiv erarbeitet. 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 Nachbarschaftstreffe 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 und des Nahostkonfliktes 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 2024 sind mit einem Volumen von rund Mio. Euro 7,6 erneut hohe Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und für den Umweltschutz vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von TEuro 4.715 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

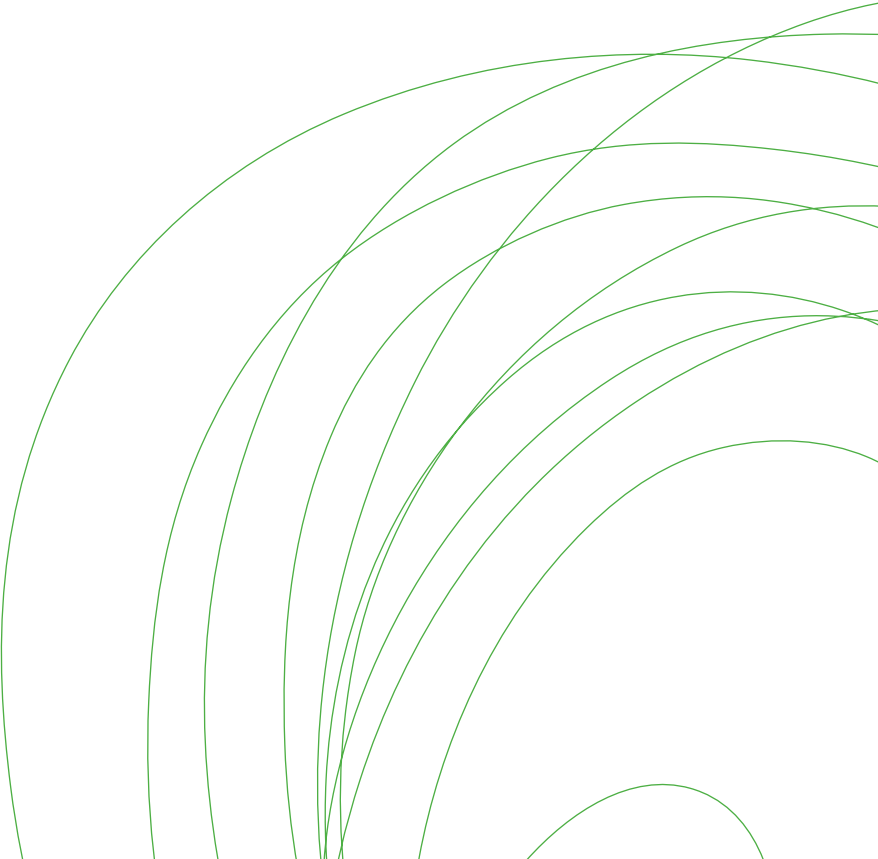
Kennzahlen für Prognosebericht

	Ist 2023 TEuro	Plan 2024 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	20.429	20.840
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	8.006	7.213
Zinsaufwendungen	1.121	1.109
Jahresüberschuss	3.595	4.715

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

Hamburg, den 30. April 2024
Wohnungsbaugenossenschaft
Gartenstadt Wandsbek eG

Der Vorstand
Christine Stehr Eduard Winschel



Bericht des Aufsichtsrates



... Mitbestimmung in Hamburg!

Aufsichtsrat von links:

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

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 2023 wahrgenommen. Um dieser anspruchsvollen Tätigkeit gerecht zu werden, haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch im Geschäftsjahr 2023 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 2023 den gesetzlichen Erfordernissen und den dazu ergangenen ergänzenden Bestimmungen entspricht. Er steht im Einklang mit dem Jahresabschluss 2023, 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 2023 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft, die sehr engagiert und hoch motiviert ihre Arbeit verrichten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- die Einstellung in die Ergebnissrücklagen zum 31. Dezember 2023 und
- die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses für 2023 sowie
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 30. April 2024

Niels Bossow
Vorsitzender des Aufsichtsrates

ÜBERSICHTEN/ VERZEICHNISSE

Wahlbezirke

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

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

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 31. Dezember 2023

	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	Bilinski	22049	Hamburg	Nelkenweg 34
	6	10155	Lena	Schneidereit	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	22459	Hamburg	König-Heinrich-Weg 111 A
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	22453	Hamburg	Groß Borsteler Straße 27 C
	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	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 B
Ersatzvertreter	101	11908	Michael	Reichel	22455	Hamburg	Schippelsweg 2 C
	102	13956	Jasmin	Quindel	22459	Hamburg	König-Heinrich-Weg 111 B
Wahlbezirk 8	1	4108	Irmgard	Körner	22525	Hamburg	Uwestraße 11
	2	4064	Klaus	Nagel	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 16 B
Ersatzvertreter	101	4034	Horst	Nordmann	22525	Hamburg	Gutenbergstraße 13 B
	102	10401	Simone	Mischke	22527	Hamburg	Vehrenkampstraße 14
Wahlbezirk 9	1	4477	Jürgen	Kreutzfeld	22145	Hamburg	Lehárstraße 83 C
	2	6358	Gaby	Rauch	22145	Hamburg	Meiendorfer Straße 58 B
	3	6869	Dieter	Buchholz	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
	4	7340	Günter	Ludewig	22145	Hamburg	Lehárstraße 85 B
	5	14625	Stefanie	Bieberitz	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
Ersatzvertreter	101	11983	Hans-Joachim	Ilseemann	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	102	5952	Herbert-Joern	Breier	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	103	10325	Sascha	Schlüter	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 D
	104	15960	Ingrid	Schlotter	22145	Hamburg	Saseler Straße 132
	105	16683	Stefanie	Dannebohm	22143	Hamburg	Sieker Landstraße 41 E
Wahlbezirk 10	1	4682	Ernst	Vater	22523	Hamburg	Wildacker 13
	2	5320	Helmut	Weidner	22523	Hamburg	Wildacker 18
	3	5971	Malte	O'Swald	22523	Hamburg	Grenzacker 16
	4	8108	Thomas	Maxsein	22523	Hamburg	Wildacker 50
	5	8590	Reinhard	Vaith	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 3 A
	6	8948	Erich	Beinßen	22523	Hamburg	Wildacker 27
Ersatzvertreter	101	10538	Ingrid	Wulff	22523	Hamburg	Schnelsener Weg 28
	102	13379	Emel	Cikaray	22523	Hamburg	Wildacker 50

	Lfd.Nr.	Mitgliedsnr.	Vorname	Nachname	PLZ	Ort	Straße
Wahlbezirk 11	1	6807	Heino	Paetow	21077	Hamburg	Beerenhöhe 18
	2	6955	Hajo	Au	21077	Hamburg	Beerenhöhe 4
	3	10131	Peter	Mosbach	21077	Hamburg	Rotbergfeld 33
Ersatzvertreter	101	8370	Jens	Wolter	21614	Buxtehude	Harburger Straße 63 D
	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	4345	Werner	Klein	22547	Hamburg	Katzbachstraße 27
	2	5534	Annie	Wojczewski	22301	Hamburg	Maria-Louisen-Straße 45
	3	5678	Manfred	Jensen	22399	Hamburg	Lungershausenweg 18
	4	5800	Roland	Geistbeck	22459	Hamburg	Röthmoorweg 54 B
	5	5922	Heiner	Horn	22159	Hamburg	Fohlenweide 19
	6	6385	Andrea Beate	Helms	22147	Hamburg	Bublitzer Straße 24
	7	7347	Joachim	Cybulka	22159	Hamburg	Brummelhorn 23 A
	8	7621	Jens	Donath	22359	Hamburg	Bartelssaal 4 A
	9	7982	Karin	Prange	22145	Hamburg	Von-Suppé-Straße 20 B
	10	8460	Susanne	Schneidereit	22047	Hamburg	Stephanstraße 70 B
	11	8781	Sven	Asmussen	22179	Hamburg	Wiedehopfstieg 15
	12	9361	Frank	Jäger	22179	Hamburg	Bengelsdorfstraße 18
	13	9455	Sabine	Niemann	E-38770	Tazacorte/ La Palma SPAIN	c/o Apt. Casher, Avd. Felipe Lorenzo 7 B 1
	14	10206	Dr. Daniel A.	Wagenführer	22399	Hamburg	Rode Ucht 3
	15	10276	Brigitte	Schlichting	22395	Hamburg	Saseler Damm 73
	16	10286	Constanze	Wilhelm	29456	Hitzacker	Hauptstraße 24
	17	11471	Markus	Exler	81245	München	Kaspar-Kerll-Straße 30
	18	11793	Jörn	Bargstädt-Bromm	23816	Leezen	Siedlungsstraße 7
	19	12044	Markus	Neumann	22303	Hamburg	Geißlertwiete 10
	20	14051	Anja	Mundt	22885	Barsbüttel	Birkenweg 4
	21	14761	Michael	Leuschner	22159	Hamburg	Am Luisenhof 13 B
	22	14880	René	Maassen	22049	Hamburg	Gartenstadtweg 87
	23	15609	Stephan	Rose	22309	Hamburg	Prechtsweg 18
	24	15532	Mirja	Thomsen	22359	Hamburg	Holunderkamp 1 B

Wohnanlagen

Stand: Geschäftsjahr 2023

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

WIE	Straße	Haus-Nr.	Bau-jahr	Woh-nungen
34	Horner Weg	274–276	1959	15
35	Von-Graffen-Straße	15 A–15 D	1960	39
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	165
	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	Grotenbleken	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	2020	21
74	Starckweg	11–13 C	2022	9
75	Wiesenredder	85	1951	1
				3.281

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

Renate Asad	Renate May
Ilse Barbknecht	Andreas Melchert
Edith Berend	Edith Meyberg
Karin Bilda	Hartmut Mühlhausen
Thorsten Bitsch	Werner Mundt
Heinz Bogner	Annette Musfeldt
Sabine Boldt	Gerda Luise Naundorf
Karin Buschmann	Franz Nölter
Maren Eder	Gabriele Pagel
Karin Ehlers	Eva Petersen
Elke Eschen	Maria Puszkár
Vladimir Falkengof	Frank Radeck
Irmgard Gollnast	Georg Riemann
Inge Golpon	Karl-Heinz Rodhorst
Gisela Gosewinkel	Klaus Rüchel
Emil Graf	Jens Rust
Heinz-Uwe Gustavsson	Rolf Sandtmann
Karin Hammerschmidt	Stephan Saß
Bärbel Hartung	Gerhard Schmidt
Otto Heyden	Erna Schreider
Peter Hilke	Peter Schulz
Andreas Hinsch	Norbert Schulze
Steve Hochheim	Birte Seemann
Uwe Inselmann	Günter Sandler
Dieter Irmer	Erika Svetlicnaja
Ursula Janke	Zbigniew Szydlowski
Ruth Juppe	Siegfried Vagt
Erika Kluge	Elfriede Vitzthum
Detlef Köpke	Ilka Wagenführer
Bernd Krug	Hannelore Wagner
Ljubow Litau	Maren Westermann
Sonja Lührig	Heinz Erhard Zolke

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung:	65 von den Mitgliedern gewählte Vertreterinnen und Vertreter Amtszeit: 2020–2025		
Aufsichtsrat:	Niels Bossow René Alfeis Bert Gettschat Carmen Rehbock Heiko Glawe Christine Garbe Iris Gronau Dr. Jens Linek Uwe Lohmann Matthias Münster	Vorsitzender stellv. Vorsitzender Schriftführer stellv. Schriftführerin bis 22. Mai 2023 stellv. Schriftführer ab 22. Mai 2023 bis 22. Mai 2023	
	Zusammensetzung der Ausschüsse: Bau- und Wohnungsausschuss René Alfeis Iris Gronau Niels Bossow Bert Gettschat Matthias Münster	Vorsitzender stellv. Vorsitzende	
	Prüfungsausschuss Uwe Lohmann Carmen Rehbock Niels Bossow Bert Gettschat Heiko Glawe Dr. Jens Linek	Vorsitzender stellv. Vorsitzende ab 22. Mai 2023 bis 22. Mai 2023 ab 22. Mai 2023	
Vorstand:	Christine Stehr Eduard Winschel	(Vors.) hauptberuflich hauptberuflich	
	Prokuristen nach § 48 HGB: Matthias Demuth Torben Seidel		

Betriebsrat:	Kirsten Leisner /Vorsitzende Sven Christiansen Markus Krause Torben Seidel	Kirsten Leisner /Vorsitzende Sven Christiansen Markus Krause Torben Seidel
	Sicherheitsbeauftragter: Systembeauftragter: Datenschutzbeauftragte:	Sicherheitsbeauftragter: Systembeauftragter: Datenschutzbeauftragte:
	Fachkraft für Arbeitssicherheit:	Fachkraft für Arbeitssicherheit:
	Hauswartbezirke	Hauswartbezirke
	1. Gartenstadt: Einzel-, Reihen-, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser 2. Brantfeld, Farmsen, Botenlagerer Straße, Eydtkuhnweg, Kopernikusstraße, Pillauer Straße, Rahlstedter Kamp, Scharbautzer Straße, Sieker Landstraße, Voßkulen 3. Ellbek, Hamm/Horn, Marienthal, Mummelmannsberg 4. Fuhlsbüttel, Poppenbüttel, Steilschoop, Abraham-, Leharstraße, Meierdorfer Straße/Starckweg, Saseler Straße 5. Eidstedt, König-Heinrich-Weg, Schippelsweg 6. Harburg, Stellingen, Groß Borsteler Straße	Kirsten Leisner /Vorsitzende Sven Christiansen Markus Krause Torben Seidel Nicola Olivier, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH

Vorstandsassistentz
Susanne Scholze

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

Sekretariat
Tanja Reddig

Organisationsstruktur

Stand: 31. Dezember 2023

Abteilung 1: Verwaltung	Betriebsstätten Empfang Personal Ausbildung Datenschutz Arbeitssicherheit	Abteilung 2: Mitgliederservice	Gemeinschaftssaal und Nachbarschaftstreifs Gästewohnungen Mieter- und Mitglieder- aktivitäten Miriam Hartwig Christine Watz	Abteilung 3: Mieterservice	Matthias Demuth Abteilungsleiter Prokurist	Abteilung 4: Rechnungswesen	Torben Seidel Abteilungsleiter Prokurist			
Empfang Telefonzentrale Büromaterial Post Kasse Kirsti Römer	Personal Personalverwaltung Verträge (Personal, Pkw) Arbeits- und Tarifrecht Tanja Reddig	Teamassistentz Tanja Fahrendorf Britta Witt	Teamassistentz Tanja Fahrendorf Britta Witt	Serviceteams			Liegenschaften Darlehensverkehr Controlling Torben Seidel			
				Bezirk 1 Fiona Fuhrmann (kaufm. SB) Miriam Hartwig (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Phillip Wengler (techn. SB) Markus Scholz (Hauswart)	Bezirk 2 Kirsten Leisner (kaufm. SB) Laura Zick (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) Phillip Wengler (techn. SB) N. N. (Hauswart)	Bezirk 3 Kirsten Leisner (kaufm. SB) Laura Zick (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Florian Horstmann (techn. SB) Phillip Wengler (techn. SB) Michael Kruse (Hauswart)	Bezirk 4 Miriam Hartwig (kaufm. SB) Laura Zick (kaufm. SB) Christian Böttcher (techn. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Eva Janta (techn. SB) John Weiss (Hauswart)	Bezirk 5 Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Sven Christiansen (Hauswart)	Bezirk 6 Kirsten Leisner (kaufm. SB) Torsten Schien (kaufm. SB) Heiko Flatz (techn. SB) Markus Krause (Hauswart)	Mitgliederverwaltung Heidrun Frank
							Buchhaltung Zahlungsverkehr Stefan Freigang	Mietenkalkulation Umlagenabrechnung EDV N. N.	Mietenbuchhaltung Ewa Krafft	Betriebskosten- management, Nach- haltigkeitsmanagement Ute Theilig



Impressum

Herausgeber: **Wohnungsbau-genossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG**

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

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

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



...Mittenweg in Hamburg!